

ANÁLISIS DEL ARRENDAMIENTO COMO ALTERNATIVA EN LA POLÍTICA DE  
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN COLOMBIA. LECCIONES Y REFLEXIONES  
APRENDIDAS A PARTIR DE LA EXPERIENCIA DE SUDÁFRICA.

VALENTINA SOTO GIL

UNIVERSIDAD COLEGIO MAYOR DE NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO  
FACULTAD DE CIENCIA POLÍTICA Y GOBIERNO  
BOGOTÁ D.C, 2013

“Análisis del arrendamiento como alternativa en la política de vivienda de interés social en Colombia. Lecciones y reflexiones aprendidas a partir de la experiencia de Sudáfrica”

Investigación diagnóstica

Presentado como requisito para obtener el título de  
Profesional en Gestión y Desarrollo Urbanos  
En la Facultad de Ciencia Política y Gobierno  
Universidad Colegio Mayor Nuestra Señora del Rosario

Presentado por:

Valentina Soto Gil

Dirigido por:

Jorge Enrique Torres Ramírez.

Semestre II de 2013.

## CONTENIDO

	Pág.
INTRODUCCIÓN	1
1. UNA MIRADA INTEGRAL DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA	8
1.1. PROCESO HISTÓRICO	8
1.1.1. Etapa institucional	8
1.1.2. Corporaciones de Ahorro y Vivienda	11
1.1.3. Creación del Sistema Nacional de Vivienda y de la reforma del Instituto de Crédito Territorial	15
1.1.4. Hacia una nueva transformación	20
1.2 ALGUNOS RASGOS DEL ARRENDAMIENTO EN COLOMBIA	21
1.3 ALGUNOS PROBLEMAS HISTORICOS DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA.	27
1.3.1 Factores de la oferta	28
a. El tamaño del <i>stock</i> habitacional en Colombia no corresponde al tamaño poblacional	28
b. La producción de vivienda nueva - oferta formal de vivienda.	28
c. Generación de suelo urbanizado.	29

1.3.2. Factores de la demanda.	30
a. Ingresos de los hogares.	30
2. SUDÁFRICA MODELO PARA COLOMBIA	33
2.1. DESCRIPCIÓN GENERAL DE SUDÁFRICA	33
2.1.1. Aspecto histórico y social	33
2.2. POLÍTICA DE VIVIENDA	35
2.2.1. Programa de arrendamiento.	37
2.2.2. Experiencia Johannesburgo, una relación entre el sector público y la institución de vivienda social.	42
3. UN PROGRAMA DE ARRENDAMIENTO SOCIAL PARA COLOMBIA	48
CONCLUSIONES	56

## LISTA DE GRÁFICOS Y TABLAS

	Pág.
Cuadro 1. Distribución de los hogares según la forma de tenencia de la vivienda	11
Gráfico 1. Evolución del tipo de tenencia de hogares 1964-2012	22
Mapa 1. Porcentaje de hogares arrendatarios por regiones.	25
Cuadro 2. Distribución de la tenencia de la vivienda 1964-1973	12
Gráfico 2 . Ingreso de los hogares versus tipo de tenencia.	23
Cuadro 3. Distribución de la Tenencia de a vivienda 1964-1985.	14
Gráfico 3. Distribución de ingresos	31
Cuadro 4. Distribución de los hogares según la forma de la tenencia 1964-1993.	17
Cuadro 5. Hogares Urbanos no propietarios, 2001	19
Cuadro 6 . Oferta de vivienda 2008-2012	29
Cuadro 7. Programas de la política de vivienda en Sudáfrica	37
Cuadro 8. Programa de arrendamiento actores públicos	40
Cuadro 9. Matriz proyectos liderados por JOSHCO	44

## LISTA DE ANEXOS

Anexo 1. Tenencia de la vivienda en cabecera versus tenencia en el resto.

Anexo 2. Mapa. Regiones de Colombia distribución de tenencia.

Anexo 3. Mapa. distribución hogares arrendatarios por comuna en Medellín

Anexo 4. Mapa. Distribución hogares arrendatarios por comuna en Cali.

Anexo 5. Mapa. Distribución hogares arrendatarios por localidad en Bogotá.

Anexo 6. Hogares arrendatarios de Cali, relación entre la distribución espacial con el estrato

Anexo 7. Hogares arrendatarios de Medellín, relación entre la distribución espacial con el estrato

Anexo 8. Hogares arrendatarios de Bogotá, relación entre la distribución espacial con el estrato

Anexo 9. Mapa. Localización de Sudáfrica

Anexo10. Foto. Imágenes de Proyectos de JOSHCO

Anexo 11. Foto. Situación habitacional, arrendamiento de patio trasero.

Anexo 12. Entrevista a Alan Gilbert, profesor catedrático de Geografía en University College London, doctor en geografía y en literatura. Realizada por correo electrónico. Marzo 26 2013.

Anexo 13. Entrevista a María Cecilia Ramírez G., Directora de Planeación e innovación de la constructora IC Prefabricados S.A. Realizada en Cali. Marzo 15 2013.

Anexo 14. Entrevista a Marino Ramírez Quintero. Subsecretario de la secretaria de vivienda social, Municipio de Santiago de Cali. Realizada en Cali. Mayo 10 2013

## **LISTA DE SIGLAS**

**BCH:** Banco Central Hipotecario

**CAV:** Corporaciones de Ahorro y Vivienda

**ICT:** Instituto de Crédito Territorial

**FONVIVIENDA:** Fondo Nacional de Vivienda

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

**JOSHCO:** Johannesburg Social Housing Company

**PIB:** Producto Interno Bruto

**POT:** Plan de Ordenamiento Territorial

**SFV:** Subsidio Familiar de Vivienda

**SMMLV:** Salario Mínimo Legal Vigente

**UPAC:** Unidad de Poder Adquisitivo Constante

**VIS:** Vivienda de Interés Social

**VIP:** vivienda de Interés Prioritario

## INTRODUCCIÓN

Los esfuerzos de la presente investigación se concentran en el cumplimiento del objetivo principal, el cual consiste en analizar el arrendamiento como un programa que puede ser incorporado en la política de vivienda en Colombia, para dar respuesta de forma transitoria y/o temporal de alojamiento a los hogares con ingresos iguales o inferiores a dos salarios mínimos, ya que actualmente la política sectorial no incorpora esta forma tenencia de la vivienda para ofertar soluciones habitacionales.

Para desarrollar lo anterior se realizará dentro de la presente investigación lo siguiente: primero, en la introducción se hará, una revisión documental del arrendamiento como parte de la política de vivienda con el fin de conocer las posturas de expertos frente al tema y dar un soporte de lo planteado en el texto; segundo, en el primer capítulo se realizará seguimiento histórico de la política de vivienda y se indagará sobre la situación en términos normativos en el tema de arrendamiento, además, se señalarán los cambios de la unidad de análisis, la tendencia, en cada período señalado. Tercero, en el segundo capítulo se describirá el funcionamiento del programa de arrendamiento social dentro de una política de vivienda a partir de la experiencia de Sudáfrica, para identificar los lineamientos y/o elementos básicos que deben ser tomados en cuenta para incorporar el arrendamiento, como forma de tenencia que hace parte de una política sectorial colombiana. Finalmente, en el último capítulo a partir de los lineamientos identificados de la experiencia de Sudáfrica, se busca conocer la experiencia Colombiana mediante la tendencia institucional y operativa del alquiler, por lo tanto se abordará el programa de subsidio para arrendamiento de carácter distrital y la experiencia de la Caja de Compensación de Antioquia para determinar los avances de estos elementos básicos.

Con respecto a la revisión documental frente al arrendamiento social se puede identificar que existen grandes autores que resaltan la importancia de un programa que contemple esta forma de tenencia dentro de la política de vivienda, para esta investigación los autores más relevantes son: Alan Gilbert, Samuel Jaramillo y Jorge Enrique Torres.

Frente al arrendamiento, el primer autor plantea que los gobiernos del mundo han impulsado el aumento de la propiedad y por desgracia ésta iniciativa no ha logrado reducir el déficit de vivienda. Además, la vivienda ofertada no es asequible para muchas familias. Sin embargo, muchos gobiernos no tienen considerado actualmente “formular una política de refugio más imparcial y equitativa”<sup>1</sup>. Por otra parte, Alan Gilbert menciona que considerando la numerosa existencia de arrendatarios y arrendadores, la vivienda de alquiler no ocupa un papel protagónico en la formulación de políticas de vivienda a pesar de ser ésta tenencia reconocida en la meta 7 del objetivo 11 del Programa Objetivo de Desarrollo del Milenio, situación que se puede generar porque “ni los arrendatarios, ni los arrendadores son actores políticos influyentes”<sup>2</sup>.

Finalmente éste autor recomienda que se debe establecer un programa de arrendamiento dentro de una política de vivienda que apoye a los inquilinos y a los arrendadores, que reduzca los controles sobre los arrendadores para aumentar la inversión en éste mercado, que permita ver el arrendamiento como una estrategia para la política urbana, que contemple subsidios para los inquilinos, que ofrezca subsidio para la ampliación del *stock* existente con el ánimo de ofrecer arrendamiento, un programa que permita la revitalización de las edificaciones existentes para ofrecer alquiler y que establezca la seguridad de tenencia a través del contrato escrito de arrendamiento.<sup>3</sup>

Por su parte, Samuel Jaramillo manifiesta que el alquiler de vivienda cumple una función importante para aquellos grupos que sólo tienen esta opción de tenencia como única posibilidad de alojamiento, ya que muchos hogares no cuentan con una masa de ahorro que les permite acceder a la propiedad. De igual forma, “el arrendamiento de vivienda puede ser una opción muy conveniente para muchos hogares: trabajadores independientes para quienes la suma que representa la

---

<sup>1</sup> Ver Escallón Gartner, Clemencia. “Arrendamiento y vivienda popular en Colombia como alternativa habitacional”, 2010. P. 20. Documento electrónico.

<sup>2</sup> Ver Escallón Gartner, Clemencia. “Arrendamiento y vivienda popular en Colombia como alternativa habitacional”, 2010. p. 22. Documento electrónico.

<sup>3</sup> Comparar Gilbert Alan. “A policy guide to rental housing in developing countries”, 2004. Documento electrónico.

adquisición de vivienda propia puede ser mejor empleada como capital de trabajo, grupos que pueden tener otras prioridades en sus gastos presentes”,<sup>4</sup> entre otros.

Igualmente señala que el Estado Colombiano ha intervenido en la regulación del arrendamiento, pero en ninguna de sus acciones ha articulado este mercado con la política de vivienda y las acciones estatales frente este han sido “desproporcionada en contra del propietario arrendador: contempla varios mecanismos de control del canon, restricciones a la recuperación de los inmuebles, un tratamiento muy desfavorable para el propietario en casos de conflicto, mecanismos de garantías muy deficientes”.<sup>5</sup>

Por otra parte, el autor Jorge Enrique Torres plantea que la oferta informal residencial de arrendamiento está relacionada con la baja producción de vivienda de interés social, las limitaciones en la capacidad económica de la demanda, y un marco normativo que ha estado inclinado hacia el arrendatario. “La resultante de la interacción de estos factores fue la falta de estímulos para el desarrollo y la consolidación de una producción formal de viviendas para alquilar”.<sup>6</sup> En consecuencia este autor propone una política pública de vivienda que amplíe la oferta de vivienda para arrendar y la implementación de subsidios de arrendamiento.

Para éste trabajo, es importante considerar los siguientes conceptos: *vivienda adecuada, necesidades habitacionales, déficit vivienda, política pública y seguridad jurídica de la tenencia de vivienda y arrendamiento social*, los cuales serán entendidos según como se explican a continuación:

La Constitución Política de Colombia, en el artículo 51, presenta *la vivienda digna* como un derecho social, económico y cultural a la cual todos los colombianos tienen derecho. En éste mismo artículo se establece que “El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas

---

<sup>4</sup> Ver Jaramillo Samuel , “Elementos para orientar una política estatal sobre alquiler de vivienda urbana”, 2010 . p.4.

<sup>5</sup> Ver Jaramillo Samuel , “Elementos para orientar una política estatal sobre alquiler de vivienda urbana”, 2010 . p.10.

<sup>6</sup> Comprar Torres Jorge Enrique. “Estudio sobre el mercado de arrendamiento de vivienda en Colombia Informe final”. 2012. p.4.

asociativas de ejecución de estos programas de vivienda”<sup>7</sup>. Sin embargo dentro de las interpretaciones realizadas por la Corte Constitucional sobre el derecho a la vivienda digna, se ha determinado que sus alcances se asocian al derecho de una *vivienda adecuada*<sup>8</sup>, reconocida ésta última por el pacto internacional de derechos económicos sociales y culturales.<sup>9</sup>

La atención de las *necesidades habitacionales* de toda la población, es indispensable para el desarrollo de las libertades individuales, tal y como se señala dentro de pensamiento de Amartya Sen, donde estas se relacionan como derechos inherentes al ser humano. Por lo tanto, el Estado actuando en su calidad de garante, deberá establecer dentro de sus prioridades la atención de los hogares más pobres y vulnerables.

Uno de los indicadores que permite acercarse conceptualmente a las necesidades habitacionales es el *déficit de vivienda*, el cual constituye “el marco de referencia del correspondiente a necesidades habitacionales”<sup>10</sup>. En este sentido, el déficit de vivienda está conformado por el *déficit cuantitativo* y el *déficit cualitativo*. El *déficit cuantitativo* “distingue el número de hogares que requieren de una vivienda para su uso propio”<sup>11</sup> y el *déficit cualitativo* “señala el numero e incidencia de hogares o familias que tienen algunas carencias destacadas de la vivienda. Identifica las familias que se encuentran en situación de privación en distintos atributos de la

---

<sup>7</sup> Ver Constitución Política de Colombia de 1991.

<sup>8</sup> Teniendo en cuenta lo anterior, la *vivienda adecuada* está configurada por siete condiciones indispensables: (1) La seguridad jurídica de la tenencia, la cual garantiza la protección legal contra el desalojo arbitrario o acoso. (2) La vivienda adecuada debe disponer de servicios, materiales, facilidades e infraestructura. (3) Los gastos de los hogares deben estar acorde a los ingresos, por lo tanto la vivienda no puede comprometer el logro y la satisfacción de otras necesidades básicas. (4) La vivienda adecuada debe ser habitable. (5) La vivienda adecuada debe ser asequible garantizando el acceso pleno a los residentes independiente de sus limitaciones físicas. (6) El acceso a las opciones de empleo, servicios educativos y de salud. (7) La vivienda adecuada debe permitir la expresión de la identidad cultural

<sup>9</sup> Ver Corte Constitucional de Colombia. Magistrado Ponente, Sierra, Humberto. “Sentencia T-530-11-derecho fundamental a la vivienda digna o adecuada”, 2011. Documento electrónico

<sup>10</sup> Ver, PNUD, UN-HABITAT y CENAC, “*hábitat y Desarrollo Humano*”, 2004. Documento electrónico.

<sup>11</sup> Ver, PNUD, UN-HABITAT y CENAC, “*hábitat y Desarrollo Humano*”, 2004. Documento electrónico.

vivienda”<sup>12</sup>. Para el año 2005 según el censo del DANE era de 1.307.757 hogares y el déficit cualitativo de 2.520.298 hogares. Sin embargo, debe tenerse en cuenta que este no es un indicador suficiente para identificar, dimensionar y atender las necesidades habitacionales de los hogares que no están en déficit.

A partir lo anterior, el Estado debe formular una *política pública*, entendiendo que ésta:

Designa la existencia de un conjunto conformado por uno o varios objetivos colectivos considerados necesarios o deseables y por medios y acciones que son tratados, por lo menos parcialmente, por una institución u organización gubernamental con la finalidad de orientar el comportamiento de actores individuales o colectivos para modificar una situación percibida como insatisfactoria o problemática<sup>13</sup>.

En este sentido, la política pública de vivienda tiene como objetivo atender las necesidades habitacionales de los hogares que están y que no están en déficit de vivienda, con ingresos inferiores a cuatro salarios mínimos. En este contexto, el subsidio familiar de vivienda se convierte en un elemento determinante, al igual que la diversidad de programas de la política pública, los cuales son fundamentales para su materialización.

Teniendo en cuenta lo señalado, otro concepto que es fundamental dentro de la estructuración de un programa de arrendamiento, es la *seguridad jurídica de la tenencia* de la vivienda, considerada como:

El derecho a gozar de un cierto grado de seguridad que garantice una protección contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas, independientemente de la figura que respalde la forma de tenencia de la vivienda. En este sentido, la seguridad jurídica de la tenencia expresa, en un plano jurídico, el derecho a la vivienda adecuada evitando que los habitantes de una vivienda sean despojados injustamente de los derechos que tienen sobre ella<sup>14</sup>.

El *arrendamiento y/o alquiler social* visto éste como una forma de tenencia dirigida a aquellos hogares que por sus condiciones económicas y en especial por sus ingresos, no pueden acceder a la compra ni al alquiler de un inmueble a través de

---

<sup>12</sup> Ver Oscar Fresneda. “*Hacia una metodología para la medición del déficit habitacional*”. En: la investigación regional y Urbana en Colombia. DNP, Financiera de desarrollo territorial, Asociación Colombiana de Investigadores Urbano regionales. 1997. P. 305.

<sup>13</sup> Comparar Jolly Jean François. “¿Hilo de Ariadna o Tela de Penélope? – una reflexión crítica sobre la política de vivienda urbana para la población en situación de desplazamiento en Colombia”. Cuadernos de vivienda y urbanismo, año 2008, Vol 1, No1. No de páginas 72.

<sup>14</sup> Ver CENAC, “Las condiciones habitacionales de los hogares y su relación con la pobreza”. 2007. P.10. Documento Electrónico.

procesos habituales, por lo tanto la población objeto que se propone para este programa es aquella que tiene ingresos iguales e inferiores a dos salarios mínimos legales vigentes, de ahí que se contemplen herramientas como los cánones subsidiados.

### **Desarrollo de la investigación**

Dentro de la segunda parte de éste trabajo, en el primer capítulo denominado “*Una mirada integral de la política de vivienda*”, se hace un breve recuento histórico, dividiendo este en cuatro etapas: la primera de ellas es la etapa institucional (1936-1972), el segundo período es conocido como Corporaciones de Ahorro y Vivienda (1972-1991), la tercera etapa parte de la Creación del Sistema Nacional de Vivienda y de la reforma del Instituto de Crédito Territorial (1991 -2010) y un último período llamado Hacia una Nueva Transformación. En cada uno de ellos se indaga sobre la situación en términos normativos frente al arrendamiento y el cambio de la tenencia. A partir de este acercamiento, se concluye que las actuaciones del Estado han enfatizado en la protección del arrendatario.

Igualmente en el primer capítulo, se estudia la relación de los ingresos de hogares con la tenencia, la distribución de la tenencia de la vivienda en las regiones de Colombia y finalmente la distribución de hogares arrendatarios en el área urbana de Medellín, Cali y Bogotá, este último análisis permite acercarse a la distribución espacial de los hogares arrendatarios.

En la tercera parte de este trabajo, se desarrolla el segundo capítulo llamado “*Sudáfrica modelo o no modelo para Colombia*”, se describe el funcionamiento del programa de arrendamiento social dentro de una política de vivienda nacional. Se revisa la experiencia de implementación del arrendamiento social llevado a cabo por de la Institución de Vivienda Social, *Johannesburg Social Housing Company*. Esta entidad fue premiada por Naciones Unidas, en el 2010 como la organización más innovadora para generar soluciones habitacionales en arrendamiento. El reconocimiento se realizó con base en el funcionamiento, las estrategias, la relación de sus acciones con la planificación urbana de Johannesburgo, los programas y las

metas alcanzadas por la institución desde el 2005 hasta el 2010, lo cual fue posible porque existía una claridad sobre esta forma de tenencia dentro de la política de vivienda nacional.

En este sentido, es importante conocer este modelo porque uno de los objetivos por el cual se estructuró el arrendamiento social en Sudáfrica fue la posibilidad de implementar esta forma de tenencia para disminuir los asentamientos informales y por ende los precarios, pues habían hogares que solo tenían la informalidad como solución habitacional. Teniendo en cuenta lo señalado es pertinente estudiar este caso, el cual aporta algunos lineamientos tales como, el marco normativo, institución especial, mejoramiento del stock existente y redensificación, subsidios y planificación urbana, que pueden ser tenidos en cuenta en la estructuración e implementación de un programa de arrendamiento social, en la política de vivienda de Colombia.

Finalmente, en el tercer capítulo llamado un programa de arrendamiento social para Colombia, se toman los lineamientos señalados anteriormente y describe cómo ha sido el recorrido de Colombia frente a esta forma de tenencia, a partir de dos experiencias. La primera de ellas es el Subsidio condicionado al arrendamiento urbano o rural de Bogotá creado en el año 2009 y la experiencia de la Caja de Compensación Familiar de Antioquia que actualmente está liderando la creación de vivienda nueva para arrendar. A partir de lo anterior y acercándose a los lineamientos extraídos de la experiencia sudafricana, se concluye que Colombia ha logrado grandes avances frente al programa de arrendamiento social y que se encuentra en un momento en que se empieza a reconocer la importancia de esta tenencia de vivienda dentro de la política sectorial colombiana, permitiendo afirmar que en un corto plazo el arrendamiento hará parte de esta.

# 1. UNA MIRADA INTEGRAL DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA

## 1.1. PROCESO HISTÓRICO

En Colombia la política de vivienda ha pasado por diferentes etapas como consecuencia de las circunstancias históricas, económicas y sociales. Por consiguiente, la política sectorial desplegada por el Estado se puede dividir en cuatro periodos: el primero de ellos es la *Etapa institucional* (1936-1972), el segundo periodo es conocido como *Corporaciones de ahorro y vivienda* (1972-1991), la tercera etapa parte de la *Creación del Sistema Nacional de Vivienda y de la reforma del Instituto de Crédito Territorial* (1991 -2010) y un último periodo denominado *hacia una nueva transformación*.<sup>15</sup> En estas etapas se indagará sobre la legislación y la tenencia en arrendamiento, en particular para determinar cuál ha sido su evolución, aspecto de interés para este trabajo.

Es importante resaltar que las etapas anteriormente mencionadas fueron definidas por Alberto Saldarriaga Roa, a las cuales les precede una acción estatal que tenía como énfasis la etapa higienista (1918-1936).<sup>16</sup> Sin embargo, la última etapa denominada *Hacia una nueva transformación* es propuesta por la autora de este documento.

**1.1.1. Etapa institucional.** Dentro de este período (1936-1972), se destacó la creación de varias instituciones públicas que buscaban el fortalecimiento de la política de vivienda en Colombia. Se dio un modelo institucional que se caracterizaba por la intervención estatal y por el protagonismo público, que correspondía al concepto de Estado promotor, constructor, financiador, etc.

Es importante señalar que desde una perspectiva económica esta etapa tiene una ascendencia Keynesiana, en la que se destacó la intervención Estatal y de forma prioritaria se promovió el crecimiento económico. En consecuencia, era preciso implementar nuevas fuentes de generación de empleo, haciendo énfasis en la

---

<sup>15</sup>Comparar Ceballos, Olga. *Vivienda social en Colombia una mirada desde su legislación 1918-2005*. 2008. p. 17.

<sup>16</sup>Comparar Ceballos. *Vivienda social en Colombia una mirada desde su legislación 1918-2005*. p. 16.

capacidad empresarial. De esta manera, el Estado se convirtió en un agente económico activo que intervenía en la producción de vivienda y de aquellos bienes poco atractivos al sector privado.

Como resultado de lo anterior, en Colombia se realizó una reforma constitucional en 1936, que tuvo como fundamento la intervención del Estado dentro de la economía y en la política social. De esta manera se señala que la propiedad tiene una función social de la cual se derivan obligaciones. Bajo este criterio se empieza a explorar la necesidad de delimitar el canon máximo del arrendamiento, ya que consideraba que este copaba la mitad del presupuesto de una familia de ingreso medio<sup>17</sup>.

Teniendo en cuenta los preceptos de intervención del Estado, se crea El Banco Central Hipotecario (BCH) y el Instituto de Crédito Territorial (ICT) que fueron fundados en 1939 y 1930 respectivamente, con el objetivo de dirigir la política de vivienda y regular el mercado (oferta y demanda). El BCH destinaba sus acciones hacia los estratos socioeconómicos medio y alto, captaba recursos, financiaba a los constructores y a los compradores para impulsar el sector de la construcción<sup>18</sup>. Por otro lado, el ICT tenía como población objeto a aquellos hogares de estrato bajo que estaban interesados en adquirir una vivienda mediante un crédito hipotecario y una financiación a largo plazo.<sup>19</sup> También a nivel local y central se constituyó una estructura institucional pública que permitía la producción y la adquisición de vivienda, con el objetivo de reducir el déficit habitacional existente, tales como la Caja de Vivienda Militar (1947) y la Caja de Vivienda Popular de Bogotá (1949).

Sumado a lo anterior, durante este periodo el ICT tuvo un programa en el que se planteó el arrendamiento en zonas rurales como una alternativa para la disminución del déficit habitacional, estrategia que se pudo llevar a cabo porque esta

---

<sup>17</sup> Comparar Orjuela Marcela. *El contrato de arrendamiento civil en Colombia y su normatividad vigente*. 2000. p.45 . Documento electrónico.

<sup>18</sup> Comparar Ceballos. *Vivienda social en Colombia una mirada desde su legislación 1918-2005*. p. 40.

<sup>19</sup> Comparar Ceballos *Vivienda social en Colombia una mirada desde su legislación 1918-2005*. p.54.

institución era la propietaria del suelo.<sup>20</sup>

En 1946 por medio del decreto 888, el Estado emite directrices frente al arrendamiento de inmuebles urbanos, mediante un sistema de regulación del canon de arrendamiento, quedando éste directamente vinculado a un tope porcentual que tiene como base el avalúo catastral del bien inmueble<sup>21</sup>.

Hacia 1954, debido a la necesidad del Estado por atender el déficit de vivienda urbana y rural, se creó el subsidio familiar de vivienda, visto como una contribución al pago de la cuota inicial para la solución habitacional de las clases obreras, campesinas y medias, figura,<sup>22</sup> que se convierte en un antecedente importante para el actual SFV. Sin embargo no tuvo continuidad.

Dentro de este periodo el arrendamiento estuvo siempre relacionado con temas de congelamiento de precios. No en vano, en 1956 por medio del decreto ley 1070 se prohíbe el aumento del canon de arrendamiento en aquellas ciudades mayores de 50.000 habitantes. Por otra parte, desde entonces se empiezan a generar desventajas dentro de las partes vinculantes del arrendamiento, pues al arrendador le estaba prohibido exigir la entrega del inmueble vencido el contrato, si el arrendatario hubiere cumplido con su obligación de pago mensual de forma oportuna.<sup>23</sup> En 1964, la proporción de los hogares arrendatarios era de 24,4%, para ese momento los hogares eran predominantemente propietarios, con un porcentaje de 61,3%. (Ver Cuadro 1. Distribución de los hogares según la forma de tenencia de la vivienda)

---

<sup>20</sup> Comparar Ceballos. *Vivienda social en Colombia una mirada desde su legislación 1918-2005*. p. 93.

<sup>21</sup> Comparar Orjuela Marcela. *El contrato de arrendamiento civil en Colombia y su normatividad vigente*. 2000. p.50.

<sup>22</sup> Comparar Ceballos. *Vivienda social en Colombia una mirada desde su legislación 1918-2005*. p. 86.

<sup>23</sup> Comparar Orjuela Marcela. *El contrato de arrendamiento civil en Colombia y su normatividad vigente*. 2000. p.52. Documento electrónico.

**Cuadro 1. Distribución de los hogares según la forma de tenencia de la vivienda**

Distribución de los hogares según la forma de tenencia de la vivienda	
FORMA DE TENENCIA	% de hogares- 1964
PROPIA	61,3
ARRIENDO	24,4
OTRO TIPO	14,3
SIN INFORMACIÓN	0
TOTAL	100

Fuente: elaborado por la autora del presente trabajo con base a la información tomada de: Centro de Estudio de la construcción y el desarrollo urbano regional. El subsidio de arrendamiento como instrumento de la política de vivienda. 2009. DANE censo 1964

Durante esta etapa institucional, se generaron cuestionamientos sobre temas que hasta la actualidad son muy importantes para la construcción de una política pública habitacional: la salubridad, la preparación de las ciudades para los altos flujos migratorios, la autoconstrucción como alternativa para los hogares, la urbanización espontánea, la regularización de los ejidos, el precio de la construcción bajo técnicas tradicionales y antieconómicas, la creciente demanda sobre la infraestructura de servicios públicos y la necesidad de crear instrumentos que permitieran a las ciudades dar respuesta a las necesidades locales.<sup>24</sup>

**1.1.2. Corporaciones de Ahorro y Vivienda.** El segundo periodo comprendido entre 1972 y 1990 es denominado *Corporaciones de ahorro y vivienda*, etapa que transformaría para siempre el sector de la edificación urbana y la política de vivienda en Colombia. La captación de los recursos requeridos trajo con si un sistema de ahorro y préstamo llamado UPAC (Unidad de Poder Adquisitivo Constante), el cual se define como un “sistema de valor constante, que al aumentar la remuneración moviliza grandes magnitudes de ahorro hacia entidades privadas, las corporaciones de ahorro y vivienda (CAV)”<sup>25</sup>, ya que su funcionamiento se basaba básicamente en

<sup>24</sup> Comparar Ceballos. *Vivienda social en Colombia una mirada desde su legislación 1918-2005*. p. 37.

<sup>25</sup> Ver Jaramillo, Samuel y Schteingart, Martha. “Procesos sociales y producción de vivienda en América Latina: 1960-1980”. *Revista Mexicana de Sociología*. Vol. 45, No. 1 (Jan. - Mar., 1983) p. 13.

captar ahorro en un corto plazo y colocarlo a largo plazo para financiar la compra de vivienda social. Es así como sus acciones se centraron en la población de estrato medio alto, situación que causó un incremento en el valor del suelo, pues los constructores y promotores solo ponían sus esfuerzos en los negocios de mayor rentabilidad.<sup>26</sup>

En 1973 la proporción de los hogares propietarios era de 53,32 %, es decir que la propiedad bajó en un 8% comparado con el año 1964; el 31,1% de los hogares colombianos utilizaban el arrendamiento como forma de tenencia, lo cual produjo un aumento del 6,7% comparado con el año 1964 (ver Cuadro 2. Distribución de la tenencia de la vivienda 1964-1973)<sup>27</sup>. Este fenómeno pudo ocurrir por las amplias competencias que se le otorgaron a las CAV, quienes fueron asumiendo un papel predominante en la financiación de vivienda.

**Cuadro 2. Distribución de la tenencia de la vivienda 1964-1973**

<b>Distribución de los hogares según la forma de tenencia de la vivienda</b>		
<b>FORMA DE TENENCIA</b>	<b>% de hogares 1964</b>	<b>% de hogares 1973</b>
<b>PROPIA</b>	61,3	53,2
<b>ARRIENDO</b>	24,4	31,1
<b>OTRO TIPO</b>	14,3	12,8
<b>SIN INFORMACIÓN</b>	0	2,9
<b>TOTAL</b>	100	100

Fuente: elaborado por la autora del presente trabajo con base a la información tomada de: Centro de Estudio de la construcción y el desarrollo urbano regional. El subsidio de arrendamiento como instrumento de la política de vivienda. 2009- DANE

Hacia 1977 en materia de arrendamiento, el decreto 2923 autorizó reajustar los cánones de arrendamiento, y reestructuró las causales de terminación del contrato. Un año inmediatamente después, haciendo uso de la capacidad de intervención del Estado, se expide el decreto 2813 de 1978 el cual congela nuevamente el canon de

<sup>26</sup>Comparar Jaramillo y Cuervo. “Dos décadas de la política de vivienda en Bogotá apostando por el mercado”, p.16.

arrendamiento.<sup>28</sup>

En la década de los ochenta se expidió un marco normativo amplio frente al alquiler. Hacia 1982 por medio del decreto 3817 se fija el precio del alquiler de acuerdo al avalúo catastral, y también por medio de este decreto se determina que ningún arrendador podrá exigir la restitución del inmueble, si el arrendatario hubiese cumplido con el pago de forma oportuna.<sup>29</sup>

Por otra parte, por medio del decreto 2221 de 1983, se determina que el contrato de arrendamiento puede ser escrito o verbal, además se señala que el cobro máximo del canon de arrendamiento de vivienda puede ser del 1,3% sobre el avalúo catastral. De igual manera, determina que en caso de que el arrendatario subarriende sin autorización del propietario, este último podrá iniciar un juicio de lanzamiento o por el contrario podrá ejercer un ajuste en el canon.

En 1985 se expide la ley 56, cuyo objeto principal es “regular los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda y determinar el valor del canon respectivo y sus reajustes”<sup>30</sup>, bajo principios de equidad y reconociendo que el derecho a la vivienda es una obligación esencial del Estado. Sin embargo, esta ley tuvo ciertas falencias que creaban desventaja a los propietarios, puesto que la norma

Establece límites superiores sobre el precio (canon) del arrendamiento; se permite al inquilino, si ese es su interés prolongar indefinidamente el término de los contratos (mientras que no ocurre algo similar en sentido contrario); y se prohíbe uno de los procedimientos más ampliamente usados internacionalmente como garantía, la constitución de depósitos.<sup>31</sup>

De igual forma, la ley 56 declara que el subarriendo se convierte en una causal de terminación de contrato, fijando como término de contrato un año y estableciendo que el canon de arrendamiento no puede ser superior al 1% del avalúo

---

<sup>28</sup> Comparar Duran Gómez Juanita. “Estudio crítico de la Ley 820 de 2003”. 2009, P.61. Documento Electrónico.

<sup>29</sup> Comparar Duran Gómez Juanita. “Estudio crítico de la Ley 820 de 2003”. p.62. Documento Electrónico.

<sup>30</sup> Ver Congreso de la Republica de Colombia. “Ley 56 de 1985, por el cual se dictan normas sobre arrendamiento de vivienda urbana y otras disposiciones”. Documento electrónico.

<sup>31</sup> Ver Jaramillo Samuel. “Elementos para orientar una política estatal sobre alquiler de vivienda urbana en Colombia”, p. 42. Documento Electrónico.

comercial.

La tenencia en 1985 estaba distribuida de la siguiente manera: el 67,7% de los hogares eran propietarios y el 23,5% de los hogares eran arrendatarios (ver cuadro 3. Distribución de la tenencia de la vivienda 1964-1985). Si se comparan estas cifras con las de 1973, evidencia que la proporción de los hogares propietarios aumentó en un 14,5% y el arrendamiento disminuyó en un 7,6%. Las razones por las cuales pudo suceder esto, es que durante el gobierno de Belisario Betancourt Cuartas (1982-1986) a raíz de las desigualdades generadas por el nuevo sistema de financiación, se estructuró un programa de vivienda sin cuota inicial, que buscaba la construcción masiva de la vivienda popular en un corto plazo, para lo cual era indispensable el fortalecimiento financiero y administrativo de ICT, puesto que esta institución sería el líder del programa<sup>32</sup>. Además, durante este periodo la vivienda se vio como un motor que tenía impactos positivos dentro de la economía nacional.

**Cuadro 3. Distribución de la Tenencia de la vivienda 1964-1985.**

Distribución de los hogares según la forma de tenencia de la vivienda			
FORMA DE TENENCIA	% de hogares 1964	% de hogares 1973	% de hogares 1985
PROPIA	61,3	53,2	67,7
ARRIENDO	24,4	31,1	23,5
OTRO TIPO	14,3	12,8	8,8
SIN INFORMACIÓN	0	2,9	0
TOTAL	100	100	100

Fuente: elaborado por la autora del presente trabajo con base a la información tomada de: Centro de Estudio de la construcción y el desarrollo urbano regional. El subsidio de arrendamiento como instrumento de la política de vivienda. 2009 y DANE

Como parte también de este periodo, durante el gobierno presidencial de Virgilio Barco Vargas (1986-1990), se dieron cambios muy importantes que marcarían uno de los grandes hitos del ordenamiento territorial en Colombia y

<sup>32</sup>Comparar Jaramillo y Cuervo. “Dos décadas de la política de vivienda en Bogotá apostando por el mercado”, p. 20.

empezarían a trazar una diferencia dentro de la planificación urbana. Sin embargo, este proceso surge tras el “nuevo modelo de desarrollo, que buscaba el bienestar general de la población. También el cambio en las relaciones entre el Estado y la Ciudadanía”.<sup>33</sup> Por lo tanto, se planteó una política de vivienda dirigida hacia el mejoramiento de la calidad habitacional de los estratos más bajos, mediante los siguientes lineamientos: necesidad de ordenar el crecimiento urbano, asignar un buen uso de la tierra mediante una normativa clara y estimular a las entidades promotoras del desarrollo urbano, proveer infraestructura de servicios públicos.<sup>34</sup>

Teniendo en cuenta lo anterior, surge la ley 9 de 1989 (Reforma Urbana), legislación que revolucionó la política urbana, pues dictaba unos lineamientos de desarrollo urbano tales como: reglamentación del uso del suelo, el manejo del espacio público, las cesiones obligatorias, un plan de servicios públicos y de obras, la creación de bancos de tierra que permitirían atender a la demanda creciente de vivienda. De esta manera se generaron instrumentos que permitían consolidar la política de vivienda.

**1.1.3. Creación del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social y reforma del Instituto de Crédito Territorial.** El tercer periodo está comprendido entre 1990 y 2011, es inducido por el nuevo mandato constitucional y la transformación estructural del sistema de vivienda social. La constituyente de 1991 dio como resultado una nueva carta política, social y económica, en la que Colombia está organizada en forma de república unitaria, descentralizada, con autonomía de sus entidades territoriales, de ahí que estas últimas tengan un papel trascendental para la materialización de la política de vivienda.

En la constitución, el artículo 51 muestra dos visiones de vivienda. La primera de ellas hace referencia al derecho de calidad de la solución habitacional (digna) y la segunda a la materialización de esta solución por medio de estrategias

---

<sup>33</sup>Ver Ceballos Ramos. *Vivienda social en Colombia una mirada desde su legislación 1918-2005*. p.162.

<sup>34</sup>Comparar Ceballos Ramos. *Vivienda social en Colombia una mirada desde su legislación 1918-2005*. p. 162.

que permitan su acceso.<sup>35</sup> La carta política no hace alusión a la proclamación de la propiedad como única figura dominante del derecho a la vivienda, simplemente lo que busca es una solución habitacional digna que permita atender necesidades habitacionales, por lo tanto la diversidad de la política pública sectorial es posible.

La nueva política de vivienda se concibe en el marco de la eficiencia y eficacia del Estado, por lo tanto instituciones como el ICT se debilitaron y fueron liquidadas. Por medio de la ley 3 de 1991, desaparece el ICT y se crea una nueva entidad denominada Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana (INURBE).<sup>36</sup> Entidad que desde la fecha en adelante se encargaría de otorgar el subsidio familiar de vivienda por medio de:

un sistema de concurso en el que mediante un puntaje, se seleccionan las familias que demuestren una mayor necesidad, procurando que el sistema fuera transparente y poco discrecional, para evitar la politiquería y la corrupción, y buscando llegar efectivamente a los más necesitados, siguiendo el criterio de esta tradición ideológica de la focalización.<sup>37</sup>

En 1993 los hogares propietarios disminuyeron en un 4,2% con relación al año 1985, sin embargo los hogares arrendatarios aumentaron en un 4,2%, aproximadamente el 27,7 % (ver, Cuadro 4. Distribución de tenencia 1964-1993), significando que 2.848.742 hogares utilizan el arrendamiento como la forma de tenencia,<sup>38</sup> por medio del cual suplen sus necesidades de vivienda. Además, se puede decir que los hogares arrendatarios son predominantemente urbanos y que el *stock* histórico creado hasta este entonces es quien suple las necesidades de los hogares. En Bogotá, por ejemplo, el 41.6% de las viviendas eran ocupadas por hogares arrendatarios, seguido por Santiago de Cali con un 35% y Medellín con un 34%.<sup>39</sup>

---

<sup>35</sup> Comparar Figue, Luis. “La política pública de vivienda en Colombia”. *Bitácora*. Vol. 13, No. 2. p. 76.

<sup>36</sup> Comparar Ceballos Ramos. *Vivienda social en Colombia una mirada desde su legislación 1918-2005*. p. 182.

<sup>37</sup> Ver Jaramillo y Cuervo. “Dos décadas de la política de vivienda en Bogotá apostando por el mercado”. p. 30.

<sup>38</sup> Ver Jaramillo Samuel. “Elementos para orientar una política estatal sobre alquiler de vivienda urbana en Colombia”, p. 42. Documento Electrónico.

<sup>39</sup> Comparar Jaramillo Samuel. “Elementos para orientar una política estatal sobre alquiler de vivienda urbana en Colombia”, p. 30. Documento Electrónico.

**Cuadro 4. Distribución de los hogares según la forma de la tenencia 1964-1993.**

Distribución de los hogares según la forma de tenencia de la vivienda				
FORMA DE TENENCIA	% de hogares 1964	% de hogares 1973	% de hogares 1985	% de hogares 1993
<b>PROPIA</b>	61,3	53,2	67,7	63,5
<b>ARRIENDO</b>	24,4	31,1	23,5	27,7
<b>OTRO TIPO</b>	14,3	12,8	8,8	6,6
<b>SIN INFORMACIÓN</b>	0	2,9	0	2,1
<b>TOTAL</b>	100	100	100	100

Fuente: elaborado por la autora del presente trabajo con base a la información tomada de: Centro de Estudio de la construcción y el desarrollo urbano regional. El subsidio de arrendamiento como instrumento de la política de vivienda. 2009 y DANE.

Es importante resaltar que uno de los grandes legados de este periodo fue la expedición de la ley 388 de 1997, la cual surge a partir de la necesidad de superar el caos urbano, por lo cual tiene como objetivos principales: establecer mecanismos que permitan al municipio promover el ordenamiento de su territorio por medio del uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio cultural, la preservación de desastres en asentamientos de alto riesgo. Así mismo, esta ley busca el desarrollo efectivo del derecho a la vivienda y a los servicios públicos, mediante la ejecución de actuaciones urbanas integrales, bajo el criterio de la función pública del urbanismo<sup>40</sup>.

Hacia 1999, la política económica que tiene como objetivo principal afianzar “un crecimiento alto y sostenido de la economía colombiana, con el fin de consolidar los avances obtenidos”<sup>41</sup>, tuvo un giro negativo debido al “exceso de demanda agregado que desbordó la capacidad productiva de la economía y dificultó el logro de las metas de inflación y a los movimientos bruscos de las tasas de interés o de la tasa

<sup>40</sup> Comparar Congreso de la República. Ley 388 de 1997. Documento electrónico.

<sup>41</sup> Ver Banco de la República - BANREP. “La Economía Colombiana: Situación actual frente a los noventa y sus perspectiva”, 2006. p10. Documento electrónico.

de cambio que afectó la estabilidad del sistema financiero”<sup>42</sup>. Como consecuencia de lo anterior, el aumento de la tasa de interés de los créditos hipotecarios y la no posibilidad de los deudores en cumplir con la obligación crediticia, causaron la caída del sistema UPAC.<sup>43</sup>

En año 2003, el Congreso de la República tuvo una iniciativa para “propiciar un modelo para que los colombianos puedan habitar dignamente viviendas arrendadas”<sup>44</sup>, para dar respuesta a que las normas existentes en el tema (ley 56 de 1985) no eran equitativas, ya que a pesar del incumplimiento del contrato por parte del arrendatario, muy difícilmente al arrendador se le podía restituir el inmueble en un plazo razonable.

Más allá de la anterior situación, la tenencia de vivienda en el 2001 mostraba que el 36,7% de los hogares colombianos eran arrendatarios y el 56% propietarios, tal y como se puede observar en el Cuadro 5 (Hogares urbanos no propietarios, 2001). Los hogares arrendatarios para este entonces eran aproximadamente 3’228.751, de los cuales 80% tenía ingresos inferiores a cuatro salarios mínimos<sup>45</sup> y el 52% ingresos igual e inferiores a 2 dos salarios mínimos.

---

<sup>42</sup>Ver BANREP. “La Economía Colombiana: Situación actual frente a los noventa y sus perspectivas”, p.10. Documento electrónico.

<sup>43</sup> Comparar Ceballos. *Vivienda social en Colombia una mirada desde su legislación 1918-2005*. p. 210.

<sup>44</sup> Ver Corte Constitucional de Colombia. “Sentencia C-890ª de 2006”. Magistrado Ponente : Sierra Porto Humberto. Documento electrónico.

<sup>45</sup> Comparar Departamento de Planeación Nacional. “CONPES 3200. Bases de la política de vivienda 2002-2006: ajustes al programa de subsidio familiar de vivienda e incentivos de oferta y demanda para créditos de vivienda en UVRs”. 2002. p. 3. Documento Electrónico.

**Cuadro 5. Hogares Urbanos no propietarios, 2001**

Rango de SMLM	Número	%	Ingreso Medio Hogares *	Cuota de Arriendo medio	Arriendo/ Ingresos
0-1 SMLM	616.476	19,1	177.156	77.013	43,5
1-2 SMLM	1.061.251	32,9	405.098	121.580	30,00
2-3 SMLM	586.209	18,2	699.611	161.968	23,2
3-4 SMLM	305.104	9,4	984.561	198.577	20,2
<b>Estrato VIS</b>	<b>2.569.049</b>	<b>79,6</b>	<b>494.492</b>	<b>137.909</b>	<b>27,90</b>
4-5 SMLM	191.784	5,9	1.279.100	233.051	18,2
5-8 SMLM	268.376	8,3	1.779.214	259.508	14,6
<b>Estrato Medio</b>	<b>460.160</b>	<b>14,2</b>	<b>1.571.716</b>		<b>15,8</b>
8-10 SMLM	62.803	1,9	2.561.542	336.033	13,1
Más de 10	136.748	4,2	5.496.918	433.350	7,9
<b>Estrato Alto</b>	<b>199.551</b>	<b>6,2</b>	<b>4.596.918</b>	<b>402.689</b>	<b>8,8</b>
Total	3.228.751	100	943.005	170.201	18

Fuente: ENH -DANE Cálculos: DNP - \*Ingreso medio de hogares arrendatarios  
DDUPRE

Fuente: Departamento de Planeación Nacional. "CONPES 3200. Bases de la política de vivienda 2002-2006: ajustes al programa de subsidio familiar de vivienda e incentivos de oferta y demanda para créditos de vivienda en UVRS". 2002.

Como consecuencia de lo anterior se expide la ley 820 del 2003, la cual tiene como objeto "fijar los criterios que deben servir de base para regular los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda, en desarrollo de los derechos de los colombianos a una vivienda digna y a la propiedad con función social".<sup>46</sup> Adicionalmente, esta ley abre la posibilidad de buscar una nueva forma de disminuir el déficit habitacional, mediante la creación de un incentivo tributario durante 10 años para quienes desarrollan la oferta de vivienda de interés social en arrendamiento.<sup>47</sup> De igual forma, busca promover el arrendamiento a través de sociedades especializadas. Con lo anterior, se puede decir que esta ley significa grandes avances, ya que le da vida jurídica y posibilita la existencia de un programa de arrendamiento social.

En el 2005, por medio de la resolución 008 emitida por el FONDO

<sup>46</sup> Ver Congreso de la República de Colombia. "Ley 820 de 2003, Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones".2003.

<sup>47</sup> Comparar DIAN. "Beneficios tributarios del sector de la construcción" .2007. p. 12 Documento Electrónico.

NACIONAL DE VIVIENDA, se reglamentan los procedimientos y requisitos para el pago de Subsidio Familiar de Vivienda en la modalidad de arrendamiento, dirigido a la población desplazada por la violencia y damnificados por desastres naturales.

**1.1.4. Hacia una nueva transformación.** El último periodo se ha denominado hacia una nueva transformación, pues el Estado no podía seguir comportándose simplemente como un estructurador de la política pública habitacional, que deja en manos del privado la materialización de la vivienda.

En este sentido en 2012 y comprendiendo que la oferta de VIS y VIP no iba acorde con las necesidades reales de la población, el Gobierno Nacional impulsa el programa de las 100.000 viviendas gratis dirigido a las familias inscritas en la Agencia Nacional para la Superación de la Pobreza Extrema, desplazados y víctimas de la violencia. A principio del 2013 se estructuró el programa de Vivienda Interés Prioritario para los Ahorradores (VIPA), cuya finalidad es construir 86.000 viviendas que tienen como población objeto los hogares entre 2 y 3 salarios mínimos, que cuentan con ahorro del 5%. Estas iniciativas retoman un Estado interventor, capaz de promover proyectos para los más pobres.

Sumado a lo anterior, durante esta etapa se han impulsado herramientas e instrumentos interesantes tales como el subsidio a la tasa de interés, y el leasing habitacional. Éste último se reglamentó, por medio del decreto 0391 del 2012 en el cual se presenta “el proceso de asignación del subsidio familiar de vivienda de interés social urbano, que otorgará el Gobierno Nacional, en la modalidad de leasing habitacional”.<sup>48</sup>

Finalizando este recorrido histórico se puede afirmar que la política de vivienda continua teniendo limitaciones que hasta la actualidad no se han podido resolver, lo que ha impedido dar respuesta de forma eficiente y oportuna a las necesidades habitacionales de la población. Por otra parte, se puede ver que el interés del Estado ha estado focalizado en el impulso de la propiedad dejando de lado otras

---

<sup>48</sup> Ver Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio. “Decreto 0391 2012, Por el cual se reglamenta el subsidio familiar de vivienda aplicado a contratos de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar y se fijan otras disposiciones”. 2012. Documento electrónico.

formas de producción, de tenencia de vivienda, etc. De ahí que los hogares con ingresos bajos encuentran la producción informal de vivienda y el arrendamiento como soluciones atractivas a sus necesidades.

Así mismo, el proceso señalado anteriormente evidencia que las acciones del Estado no han sido muy fuertes en el mercado de vivienda en arrendamiento, puesto que durante mucho tiempo sus actuaciones se centraron en temas como mecanismos de control del canon, causales de terminación del contrato, garantías, entre otros, dejando de lado la posibilidad en la que el Estado pueda articular la política de vivienda con el mercado de arrendamiento mediante un programa sectorial. Finalmente, es importante saber que para los municipios colombianos el arrendamiento social no es extraño pues desde el 2005 es reglamentado el subsidio para ésta forma de tenencia.

## **1.2 ALGUNOS RASGOS DEL ARRENDAMIENTO EN COLOMBIA**

El arrendamiento actualmente es el segundo mercado inmobiliario más importante en Colombia. Si se observa el gráfico 1 (Evolución del tipo de tenencia de hogares 1964-2012) se muestra que con el transcurrir de los años el arrendamiento ha sido una opción recurrente en los hogares colombianos, aunque éstos tienen la expectativa de ser propietarios algún día. Según la evolución de la tenencia, en el año 2012 el 48% de los hogares colombianos son propietarios y 34,4% arrendatarios<sup>49</sup>, es decir, aproximadamente 4.425.853 viven bajo esta forma de tenencia de la vivienda.

El arrendamiento residencial es eminentemente urbano, de ahí que la Encuesta de Calidad de Vida del 2012, señala que el 40,7% de los hogares urbanos son arrendatarios y el 41,1% son propietarios, mientras que en el área rural el 12,2% es arrendatario (ver anexo 1 Tenencia de la vivienda en cabecera versus tenencia en el resto).

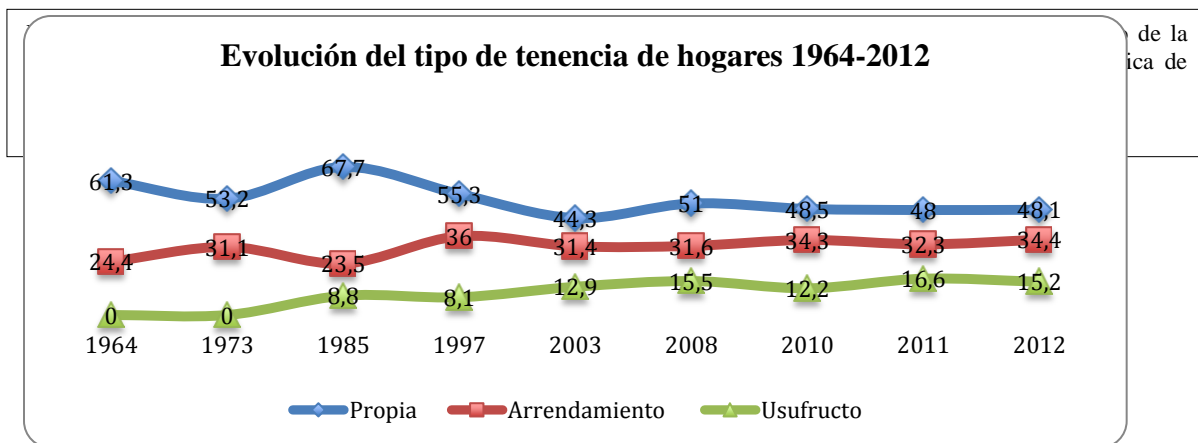
Por otro lado, si se suma la proporción de hogares arrendatarios y los que viven bajo usufructo (15,2%), se concluye que superan la proporción de hogares propietarios. Vale la pena aclarar que los hogares que habitan en calidad de usufructo

---

<sup>49</sup> Comparar DANE. “Encuesta Calidad de vida 2012”. 2012.

tienden a tener mayor precariedad habitacional<sup>50</sup> y condición de pobreza. En este sentido, la proporción señalada es muy significativa para que el Estado considere y analice la incorporación del arrendamiento dentro de su política de vivienda.

**Gráfico 1. Evolución del tipo de tenencia de hogares 1964-2012**



Si se realiza una interrelación entre los ingresos de los hogares (ver gráfico 2. Ingreso de los hogares versus tipo de tenencia) y la forma de tenencia mediante la cual los hogares satisfacen la necesidad de vivienda, se concluye que:

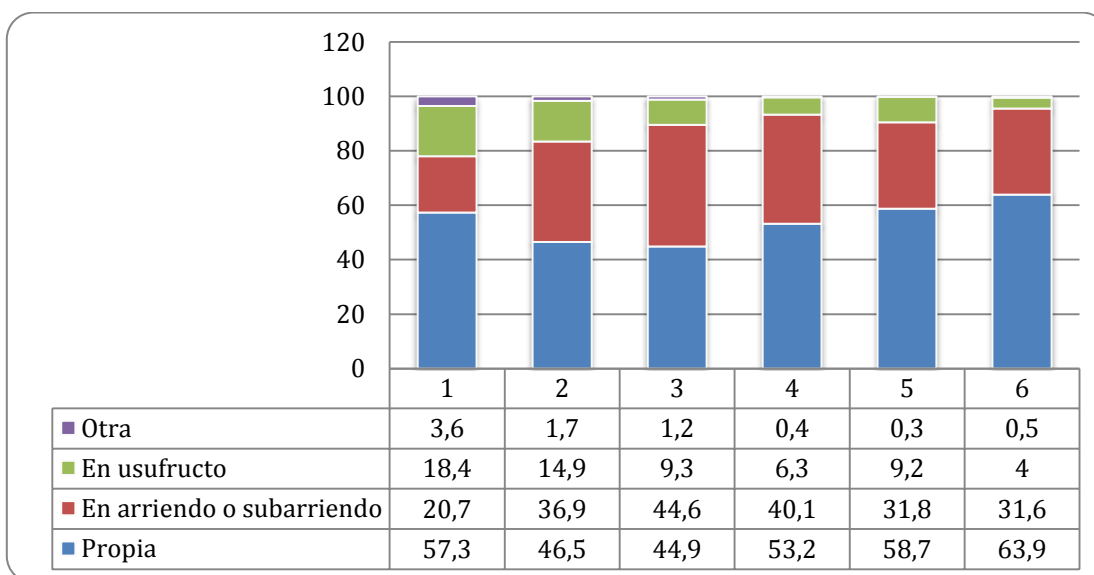
1. El arrendamiento es un mercado al que acuden todos los estratos socioeconómicos independientemente de su ingreso, por lo tanto es un mercado no segregado y en este orden de ideas, el estrato que más recurre a esta tipo de tenencia es el estrato 3 (44,6%), seguido del estrato 4 (40,1%) y el que menos recurre a este es el estrato 1% (20%), pues su capacidad de pago hace que sea más asequible la compra de un lote informal para construir en una zona donde el suelo vale poco.

2. En el estrato 6 es donde más se concentra la propiedad (63,9%), seguido por el estrato 5 (58,7%) y posteriormente el estrato 1 con un 57,3%. Ésta situación puede ocurrir principalmente por las siguientes razones: la primera, es por la alta

<sup>50</sup> Comprar Torres Jorge Enrique. “Estudio sobre el mercado de arrendamiento de vivienda en Colombia Informe final”. 2012. p. 6

producción informal de vivienda, pues el estrato uno satisface su necesidad mediante la autoconstrucción posterior a la compra de un lote, preferiblemente en los lugares donde el precio del suelo es más bajo porque sus precarios ingresos les impide pagar un crédito hipotecario; la segunda razón es atribuible a los programas de titularización, los cuales otorgan el dominio sobre el bien inmueble permitiendo ser jurídicamente el propietarios de la vivienda y por último, el Estrato 6 y 5 tienen toda la capacidad de solvencia que les permite pagar un crédito hipotecario y acceder a la propiedad formal.

**Gráfico 2. Ingreso de los hogares versus tipo de tenencia.**



Fuente: elaborado por la autora del presente trabajo de grado con base a la información tomada de: Torres, Jorge. “El arrendamiento como principal servicio habitacional de la ciudad consolidada para el segmento de VIS en Colombia”. 2009.

Cuando se estudia la tenencia de vivienda en el territorio nacional, en este caso en las regiones y departamentos clasificados por el DANE en la Encuesta Nacional de Calidad de Vida 2012, y haciendo parte de estas los centros urbanos que se convierten en nichos de aglomeración, se puede extraer la siguiente distribución de la tenencia de la vivienda (ver Anexo 2. Mapa, regiones de Colombia distribución de tenencia y ver Mapa 1. Porcentaje de hogares arrendatarios):

1. Que en el Amazonas - Orinoquia se encuentra la mayor proporción de hogares arrendatarios con un 47,2%, seguido por San Andrés con un 46% y Bogotá con un 44,7%.

2. La región que más presenta porcentaje de los hogares sin título, es decir, que su urbanización ha sido de hecho, es la zona pacífica con un 4,8%, seguido por la región atlántica y posteriormente por la región oriental.

3. En el Valle del Cauca y en San Andrés predominan los hogares no propietarios, el primero de ellos con un 58,2% incluyendo en esta cifra aquellos hogares arrendatarios, con permisos del propietario para no pagar canon y sin títulos mientras el porcentaje de hogares no propietarios del segundo es de 56%, seguido por Bogotá con 53,5%.

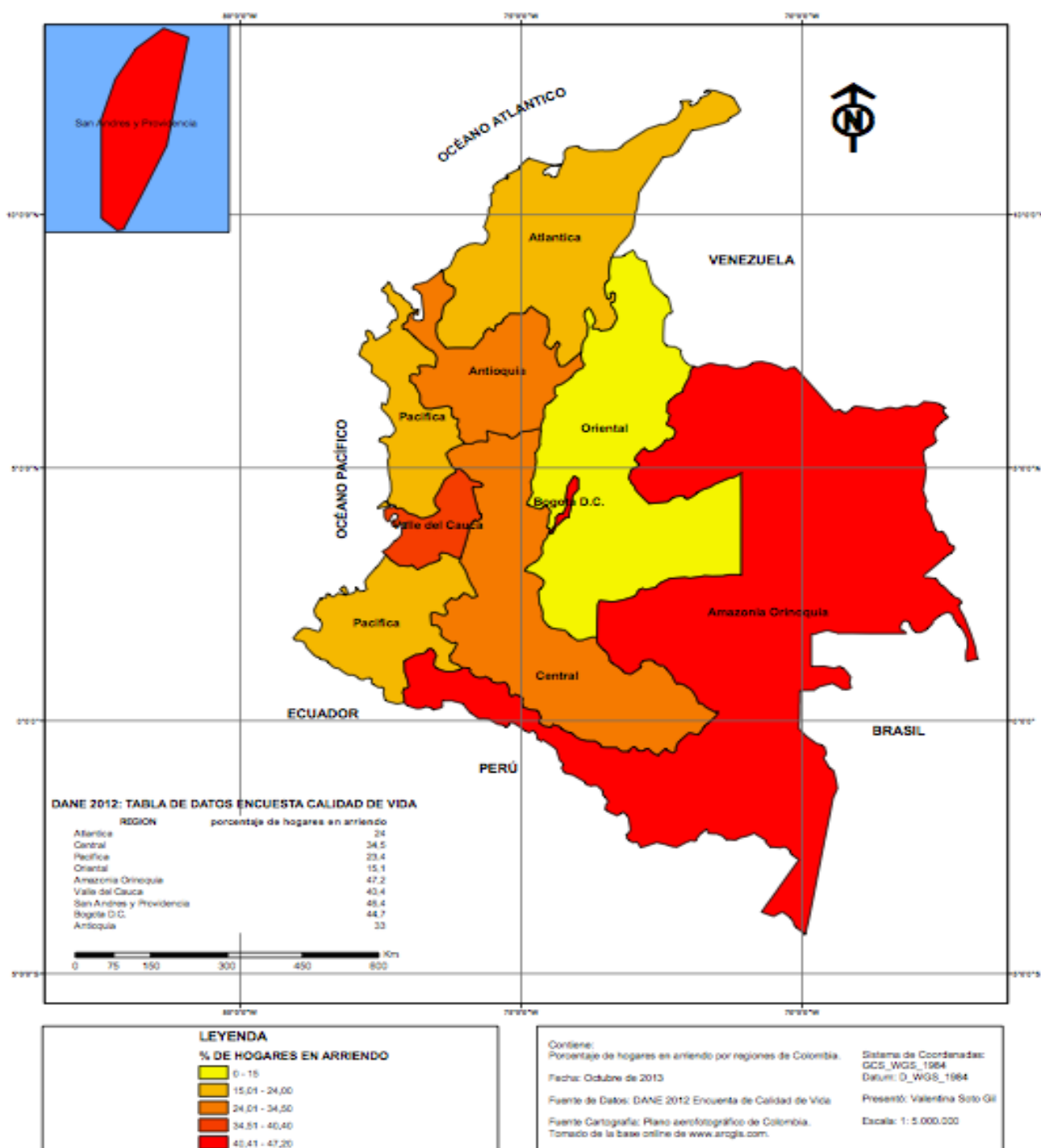
4. Teniendo en cuenta la relación existente entre los ingresos y la forma de tenencia, se puede decir que en la región atlántica “la población de hogares arrendatarios resulta ser, comparativamente, la de situación económica más precaria. En este caso se concentra en el estrato uno (1), con ingresos del hogar esencialmente iguales o inferiores a tres (3) SMMLV, y pertenencia a los quintiles de ingreso per cápita uno a tres”.<sup>51</sup>

### **Mapa. 1. Porcentaje de hogares arrendatarios por regiones**

---

<sup>51</sup> Ver Torres Jorge Enrique. “Estudio sobre el mercado de arrendamiento de vivienda en Colombia Informe final”. 2012. p. 6

## REGIONES DE COLOMBIA: PORCENTAJE DE HOGARES EN ARRIENDO



Por otra parte, al analizar la distribución de la tenencia de la vivienda en las

tres ciudades más importantes de Colombia (ver Anexo 3. Mapa. Distribución territorial de la tenencia del arrendamiento en Cali, ver anexo 4. Mapa. Distribución de la tenencia del arrendamiento en Medellín y ver Anexo 5. Mapa. Distribución de la tenencia en Bogotá) y al relacionar ésta distribución con la economía espacial se contempla la relación de precio con las siguientes variables: el costo de transporte, infraestructura vial, accesibilidad y servicios urbanos. A partir de lo anterior se puede decir lo siguiente:

1. Que en ciudades como Bogotá, Cali y Medellín no existe segregación socio-espacial muy pronunciada frente a la distribución urbana de la tenencia de la vivienda en arrendamiento en las localidades y comunas.

2. Existe una proporción significativa de hogares arrendatarios en todas las comunas y localidades, además esta distribución es mayor en aquellas zonas más cercanas al centro. Por ejemplo, en Cali donde más arrendatarios hay es en la comuna 3, la cual hace parte del área de influencia del centro administrativo de la ciudad contando con una accesibilidad única, ya que está rodeada de troncales y pre troncales de Sistema de Transporte Masivo –MIO, seguido por la comuna 20 la cual está en la ladera conformada por asentamientos precario y finalmente por la comuna 10.

3. No existe alta segregación residencial frente a la tenencia, puesto que ésta surge a partir de “los precios del suelo urbano y, por tanto, se expresa en los precios de la viviendas, independientemente de su forma de tenencia y del nivel socioeconómico de sus ocupantes”<sup>52</sup>. En este sentido se presenta en todo el territorio urbano de las ciudades en estudio y en todo los estratos socioeconómicos.

4. Al analizar la estratificación socioeconómica con la proporción de arrendatarios sucede una situación muy curiosa e interesante. En Bogotá, por ejemplo, la proporción de arrendatarios se concentra en la localidad de Suba (13,8%) en la que predominan los hogares con ingresos bajos, seguida por la localidad de Engativá (13%) en la cual los hogares tienen ingresos medio bajo y finalmente la

---

<sup>52</sup> Ver Torres Jorge Enrique, “estudio sobre el mercado de arrendamiento en Colombia”, 2012. p.15. Documento electrónico.

localidad de Kennedy (12,8) cuyos hogares son principalmente de ingresos bajos. En Medellín, la comuna 16 es la que registra mayor proporción de hogares arrendatarios (10%) y el estrato predominante es el 3, seguido por la comuna cuatro donde los hogares cuyo estrato es el tres y finalmente la comuna 6 en la que predomina el estrato dos, lo anterior se puede corroborar con los Anexos 6, 7 y 8 (Hogares arrendatarios de Cali, Medellín y Bogotá y su relación entre la distribución espacial con el estrato).

Lo anterior aporta una ilustración de la situación nacional en la que “los estratos socioeconómicos más bajos y más altos son los que presentan menor proporción de arrendatarios”<sup>53</sup>.

5. Comparando las tres ciudades se puede decir que “la población de arrendatarios no se concentra en zonas específicas de la ciudad y que su localización obedece más a la distribución de los precios del suelo urbano, de las viviendas y de los precios de los servicios habitacionales”<sup>54</sup>, especialmente en el caso de Bogotá.

6. En ciudades como Medellín el estrato que menos recurre al arrendamiento es el seis, ciudad donde en la Comuna 14 El Poblado es del 3% de los hogares, y en Cali la proporción de estos en la Comuna 22 es de 0,22%. Los porcentajes de hogares arrendatarios en estas comunas son el 17% para cada uno de ellos.

### **1.3 ALGUNOS PROBLEMAS HISTORICOS DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA.**

La problemática de la política de vivienda se debe estudiar desde los factores que la determinan, desde la oferta y desde la demanda. Este enfoque contribuye a entender el cumplimiento real del objetivo de la política, concentrado en atender las necesidades habitacionales de los hogares que están y que no están en déficit de vivienda.

---

<sup>53</sup> Ver Torres Jorge Enrique. “Estudio sobre el mercado de arrendamiento en Colombia”, 2012. p.16. Documento electrónico.

<sup>54</sup> Ver Torres Jorge Enrique. “Estudio sobre el mercado de arrendamiento en Colombia”, 2012. p.17. Documento electrónico.

### 1.3.1 Factores de la oferta

**a. El tamaño del *stock* habitacional en Colombia no corresponde al tamaño poblacional.** La formación anual de hogares actualmente en Colombia es de aproximadamente 285.000, mientras que la producción de vivienda anual es de 150.000.<sup>55</sup> Lo anterior permite afirmar que esta última cifra tan solo suple el 52% de la demanda de vivienda de los hogares nuevos, por lo cual 135.000 hogares se suman de forma anual al déficit cuantitativo, estimado en el censo del 2005 en 1.307.757 y el cualitativo de 2.520.298 hogares.<sup>56</sup>

Es relevante mencionar y hacer énfasis en que “la mayor parte de las necesidades habitacionales de los hogares se atienden con los servicios generados por el *stock* de vivienda constituido históricamente”<sup>57</sup>. Es decir, los hogares compran vivienda, arriendan, subarriendan, construyen, compran lotes, redensifican, remodelan, etc. En otras palabras, la demanda crece mucho y el *stock* es relativamente bajo y crece poco con relación al tamaño poblacional. Por consiguiente, la generación de oferta por parte directa de los hogares es una constante en Colombia.

**b. La producción de vivienda nueva - oferta formal de vivienda.** La producción de vivienda para los estratos que hacen parte de la política de social es limitada, comparada con la producción dirigida a los hogares de estratos medio y superior, ya sea por criterios económicos o sencillamente porque esta población puede acceder mucho más fácil a un crédito hipotecario, además de tener el privilegio de no realizar trámites tan largos y desgastantes para ser beneficiarios del subsidio de vivienda.

En Colombia desde 2008 al 2012 y teniendo en cuenta el Censo de Edificaciones del DANE, que comprende 15 ciudades del país, se han producido

---

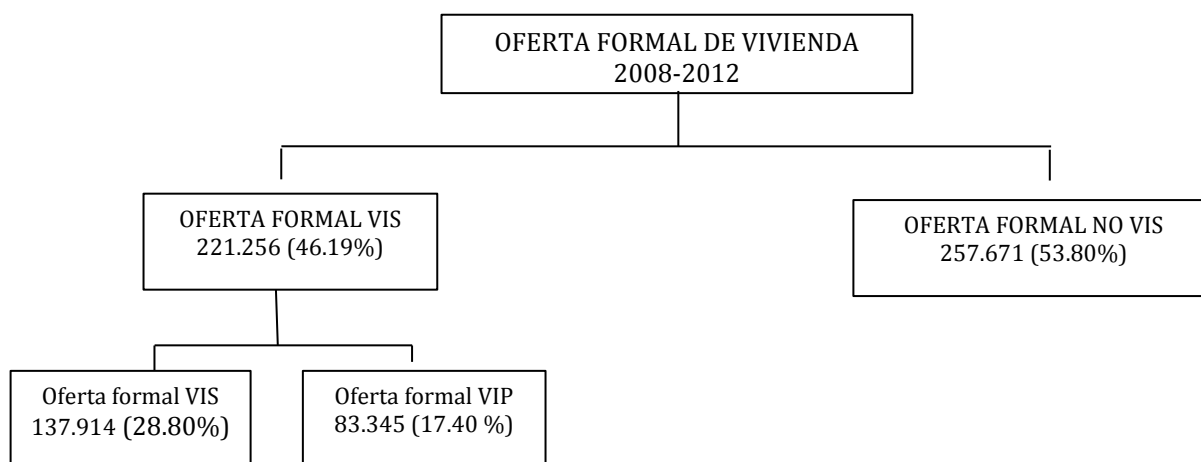
<sup>55</sup> Comparar Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio. “Política para facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda”, 2012. p 7. Documento electrónico.

<sup>56</sup> Comparar Departamento Administrativo Nacional de Estadística - DANE. “Déficit de vivienda”, 2005. Documento Electrónico.

<sup>57</sup> Comparar Torres, Jorge. “Estimación del déficit de vivienda”. En: *Las condiciones habitacionales de los hogares y su relación con la pobreza*, 2007. p.23. Documento electrónico.

alrededor de 478.930 unidades habitacionales, donde el 46.19% eran viviendas sociales. A simple vista parece una cifra poco alarmante y motivante, pero si se estudia un poco más es muy grave que en este periodo sólo se ha producido 83.345 viviendas de interés prioritario, es decir, únicamente el 17.40% fue VIP. Estas cifras demuestran la poca acogida de la oferta por este tipo de vivienda, siendo la más demandada y la que más retos implica para los empresarios del sector.

**Cuadro 6 . Oferta de vivienda 2008-2012**



Fuente: elaborado por la autora del presente trabajo de grado con base en la información tomada de: Departamento Administrativo Nacional de Estadística - DANE. “Censo de edificación del DANE 2008-2012, las 15 ciudades más importantes del país”. 2012.

Como consecuencia de lo anterior, se puede rescatar que la producción de la vivienda es insuficiente y que esta situación da origen al arrendamiento y a la construcción de asentamientos precarios, siendo estos uno de los fenómenos comprendidos en los Objetivos de Desarrollo del Milenio, ya que es una expresión del no posible acceso a la vivienda formal.

**c. Generación de suelo urbanizado.** La oferta de vivienda de interés social ha sido afectada indudablemente por el costo del suelo urbanizado el cual está compuesto por el costo del suelo, el costo del urbanismo y los costos indirectos, pues

el valor total del suelo urbanizado influye entre un 15% y 20% sobre el precio final de la vivienda.<sup>58</sup>

Si se tiene en cuenta entonces que el suelo es el recurso más importante para la construcción de la vivienda social, la generación de suelo urbanizable y la gestión pública sobre él, se convierten en una necesidad real que debe ser emprendida por el Estado. Tarea que es competencia de los municipios, puesto que éstos tienen la facultad de establecer políticas y lineamiento de ordenamiento territorial y por supuesto de gestión de suelo, mediante la implementación de instrumentos planificación, gestión y financiación que actúan contra la especulación del mercado de la tierra.

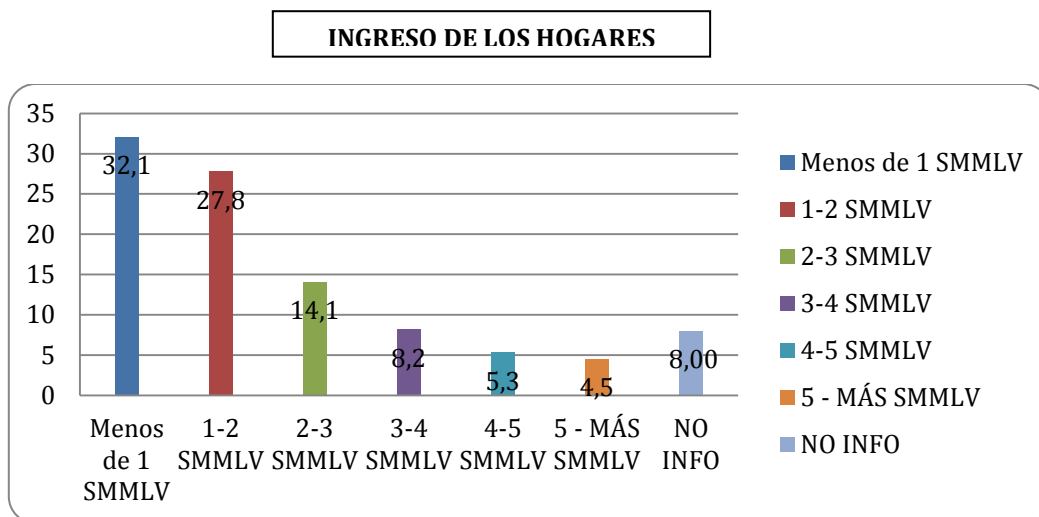
### **1.3.2. Factores de la demanda.**

**a. Ingresos de los hogares.** Los hogares con ingreso mensual inferior a 4 salarios mínimos, es decir, el 82,2% de los hogares colombianos, son susceptibles de ser beneficiarios del SFV. Además, el 32,1% tiene ingresos inferiores a 1 SMMLV y el 59,9% de la población colombiana registra ingresos inferiores a 2 salarios mínimos. Indicadores estos que muestran que una gran porción de los hogares no son bancarizables y por ende no pueden lograr un cierre financiero indispensable para la adquisición de vivienda nueva (ver gráfico 3. Distribución de ingresos)

---

<sup>58</sup> Comparar Cámara Colombiana de la Construcción - CAMACOL. “Costos de la vivienda de interés prioritario”, 2010. Documento electrónico.

**Gráfico 3. Distribución de ingresos**



Fuente: elaborado por la autora del presente trabajo de grado con base a la información tomada de: Departamento Administrativo Nacional de Estadística - DANE. “Encuesta de ingresos y gastos 2006-2007”. 2009.

Esta es una de las razones por las cuales la política nacional de vivienda social se centra en el subsidio familiar de vivienda (SFV), instrumento que consiste en una ayuda estatal que facilita la adquisición de vivienda nueva y usada, la construcción, en sitio propio y mejoramiento de vivienda, etc. Sin embargo trae con si requisito del ahorro programado (10% del precio de la vivienda) y el crédito hipotecario.<sup>59</sup>

Una vez aceptado el crédito, la proporción de gasto de un hogar promedio es la siguiente: “un 60% del ingreso familiar se destina a pagos de hipoteca, servicios públicos y transporte con lo que el excedente para alimento, ropa y gastos imprevistos es mínimo, de allí que los bajos y volátiles ingresos se asocien con un alto riesgo de incumplimiento”<sup>60</sup>. Por lo tanto, los hogares con mayores probabilidades de crédito hipotecario y ahorro programado debido a sus ingresos, son aquellos grupos con

<sup>59</sup> Comparar Escallón, Clemencia. “La vivienda de interés social en Colombia, principios y retos”. *Revista de ingeniería*. No. 35, 2011. p. 45.

<sup>60</sup> Ver Rocha, Ricardo; Sánchez, Fabio y Tovar, Jorge. “Informalidad del mercado de crédito para la vivienda de interés social”. *Documentos CEDE*. No.10 ,2007. p. 7.

ingresos medios formales.<sup>61</sup> De esta manera, la herramienta de focalización de la política de vivienda “más fuerte”, tiene problemas ya que “cubre un 40% de las necesidades anuales de nuevas viviendas para este segmento, lo demás atendiéndose a través del mercado de construcción informal y el mercado de alquiler”<sup>62</sup>.

Vale la pena aclarar que los hogares con ingresos inferiores a dos salarios mínimos, los desplazados y los hogares ubicados en zonas de alto riesgo no se encuentran sujetos al ahorro programado y se encuentran frente una baja oferta VIP.

---

<sup>61</sup> Comparar Rocha; Sánchez y Tovar. “Informalidad del mercado de crédito para la vivienda de interés social”. p 8. Documento electrónico.

<sup>62</sup> Ver Banco Interamericano de Desarrollo - BID. “Programa de vivienda de interés social”, 2006. p.2. Documento electrónico.

## 2. SUDÁFRICA MODELO O NO MODELO PARA COLOMBIA

Con todas las limitaciones de la política de vivienda mencionadas anteriormente, es relevante acercarse a un modelo que permita explorar una política de vivienda que tiene en cuenta la diversidad en materia de programas e instrumentos habitacionales, con el objetivo de extraer los lineamientos relevantes que pueden ser tomados en cuenta para la construcción de un programa de arrendamiento social en Colombia. Además la Institución de Vivienda Social, *Johannesburg Social Housing Company*. Ésta entidad fue premiada por Naciones Unidas, en el 2010 como la organización más innovadora para generar soluciones habitacionales en arrendamiento. El reconocimiento se realizó con base en el funcionamiento, las estrategias, la relación de sus acciones con la planificación urbana de Johannesburgo, los programas y las metas alcanzadas por la institución desde el 2005 hasta el 2010

Con este propósito, se estudia el funcionamiento del programa de arrendamiento social en Sudáfrica y la materialización de éste.

### 2.1. DESCRIPCIÓN GENERAL DE SUDÁFRICA

Sudáfrica está localizada en el extremo sur del continente Africano, se encuentra bordeada por el océano Atlántico en occidente, el océano Índico al sur y al oriente. Limita con los siguientes países: Namibia, Botswana y Zimbawe, Mozambique Swazilandia.<sup>63</sup> Sudáfrica es un Estado Federal conformado por nueve provincias, que se reconocen en la constitución de 1994 (Ver Anexo 9. Mapa. Localización Sudáfrica).

**2.1.1. Aspecto histórico y social.** Sudáfrica es la economía más importante del continente africano. A pesar de esto, continúa teniendo dificultades en mejorar el déficit del Índice de Desarrollo Humano, según la clasificación de las Naciones

---

<sup>63</sup> Comparar Geographic Encyclopedia. Tema de búsqueda: (South Africa). Consulta electrónica.

Unidas. Éste país ocupa el puesto 121 de 180.<sup>64</sup> La deuda social, por así llamarla, es el resultado de un proceso histórico que tiene sus orígenes desde la colonización (1652) hasta la actualidad, pues los múltiples interesados en este territorio (ingleses, holandeses, franceses etc.), impusieron sus normas, métodos de dominación (la violencia) e instituciones que nunca tuvieron en cuenta las costumbres y concepciones de vida de los pueblo originales.

Con el régimen creado por aquellos colonizadores, la máxima expresión de desigualdad impuesta fue la fuerte segregación racial hacia los negros, siendo expresión de ello los denominados, “*Homelands*”.<sup>65</sup>

Estos eran Estados independientes al que eran asignados los africanos de acuerdo a su ficha de origen, la que muchas veces era incorrecta. De esa manera, todo acto político, especialmente el voto, fue restringido a la esfera del Homeland al que fuera asignado, perdiendo la ciudadanía sudafricana y todo derecho a verse involucrado en actividades parlamentarias sudafricanas pese a que el Parlamento mantenía una completa hegemonía sobre los Homelands. Se crearon cinco de estos Estados: Transkei, Ciskei, Venda, Zululand y Bophuthatswana. Todas las personas negras fueron obligadas a llevar el “pass book”, una suerte de documento de identidad que especificaba su clasificación racial, impresión dactilar e información sobre su autorización para acceder a determinadas áreas blancas, las que se hacían efectivas generalmente por causas laborales. Las administraciones de los Homelands se negaron a admitir la independencia manteniendo la presión por los derechos políticos de la mayoría negra dentro de una Sudáfrica única.<sup>66</sup>

En 1962 fue encarcelado Nelson Mandela, el máximo líder sudafricano que luchaba por los derechos de los negros, la justicia social y la eliminación de la esclavitud, lo cual significó el freno de un cambio que reclamaba derechos y deberes en condiciones de igualdad.<sup>67</sup>

Los cambios de la nueva reforma iban a pasos agigantados. En 1991 empiezan las negociaciones para una nueva constitución, la cual fue aprobada en 1994. Esta etapa generó mucha discrepancia entre ciertos grupos sociales, especialmente con los grupos conservadores (blancos) que no aceptaban la evolución. Como resultado de la constitución, se dio la abolición del *apartheid* y por primera vez

---

<sup>64</sup> Comparar Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo. “Informe sobre Desarrollo Humano 2013”, 2013.p.130. Documento electrónico.

<sup>65</sup> Comparar Rayen, Hormazábal. “Sudáfrica: del Apartheid Racial al Apartheid Social”, 2010. Documento Electrónico

<sup>66</sup> Ver Rayen. “Sudáfrica: del Apartheid Racial al Apartheid Social”. Documento electrónico.

<sup>67</sup> Comparar. Enciclopedia guía del mundo. Tema de búsqueda. (Historia de Sudáfrica). Consulta Electrónica.

se acepta la propiedad para los negros, las elecciones multiétnicas. Además se da una división territorial clara en la que las provincias tendrían su propia legislación y gobernantes.

## **2.2. POLÍTICA DE VIVIENDA**

Tras la nueva constitución política de 1994, el artículo 26 califica y reconoce que la construcción de una vivienda traspasa asuntos meramente físicos y por lo tanto debe involucrar temas como: el suelo disponible para su construcción, servicios públicos domiciliarios, un entorno sano y, por supuesto, programas de financiación que permitan su materialización. Igualmente éste estatuto establece que el acceso a una solución habitacional debe estar acorde a la dignidad y a una construcción armónica del hábitat, por lo tanto “todos los agentes de la sociedad, incluyendo a los individuos de la misma, deben estar habilitados por medidas legislativas y otras medidas para proveer viviendas”<sup>68</sup>.

Según lo anterior, las responsabilidades estatales van encaminadas a promover y garantizar el acceso a una vivienda digna mediante tres elementos esenciales:

- a) tomar las medidas legislativas y de otro carácter que fueren necesarias para que todas las personas independientemente nivel económico, tengan acceso a una vivienda digna; b) en la medida de los recursos disponibles; c) para lograr la realización progresiva de este derecho”.<sup>69</sup>

De esta manera, la política de vivienda debe tener en cuenta los diferentes niveles socioeconómicos de la población sudafricana.<sup>70</sup> En este sentido, el gobierno

---

<sup>68</sup> Ver Corte Constitucional de Sudáfrica. “Sentencia, 04 del 2000, traducción de fallo sudafricano sobre derecho a tener acceso a la vivienda digna – control jurisdiccional de políticas sociales”, 2000. p. 10. Documento electrónico.

<sup>69</sup> Ver Corte Constitucional de Sudáfrica. “Sentencia, 04 del 2000, traducción de fallo sudafricano sobre derecho a tener acceso a la vivienda digna – control jurisdiccional de políticas sociales”, p. 10. Documento electrónico.

<sup>70</sup> Comparar Corte Constitucional de Sudáfrica. “Sentencia, 04 del 2000, traducción de fallo sudafricano sobre derecho a tener acceso a la vivienda digna – control jurisdiccional de políticas sociales”, p. 10. Documento electrónico.

nacional, provincial y local tiene la obligación constitucional de materializar la política habitacional.

La política de vivienda tiene cuatro programas básicos: programa financiero, programa urbano de vivienda, vivienda social - arrendamiento y programa rural (ver Cuadro 7. Programas de la política de vivienda en Sudáfrica). Estos programas van acorde con los lineamientos establecidos en el Código Nacional de Vivienda. Paralelo a todos estos se encuentra el sistema de subsidio habitacional, siendo un instrumento operativo y administrativo de financiación estatal que permite proveer acceso a la vivienda usada, nueva, en arrendamiento, vivienda de construcción progresiva etc.<sup>71</sup> Esta asistencia estatal se puede presentar en dos categorías: un programa que incluye subsidio para financiar el crédito hipotecario que, una vez sea aprobado el desembolso, se enviaría este recurso a la entidad crediticia y, de otro lado, un subsidio no vinculado al préstamo hipotecario, el cual va dirigido a aquellas personas que cumplen con los criterios de calificación y que no son susceptibles de crédito financiero o simplemente no desean acceder a esas entidades.<sup>72</sup>

A pesar de tener una estructura y unos lineamientos de la política habitacional muy interesantes, todavía más del 13,4 % de los hogares presenta déficit cualitativo. Por su parte el 13.5 % de los hogares en Sudáfrica tiene algún miembro en su familia a la espera de un subsidio o ayuda financiera estatal, los cuales presentan serios problemas de operatividad derivados del sistema de focalización empleado.<sup>73</sup>

---

<sup>71</sup>Comparar Department Human Settlements Republic of South Africa. “The Housing National Code”, 2009. p. 24. Documento electrónico.

<sup>72</sup>Comparar Department Human Settlements Republic of South Africa. “The Housing National Code”, p. 24. Documento electrónico.

<sup>73</sup>Comparar Socio-economic Right Institute of South Africa. “A resource guide to housing in South Africa 1994-2010”, 2011. p. 16. Documento electrónico.

**Cuadro 7. Programas de la política de vivienda en Sudáfrica**



Fuente: elaborado por la autora del presente trabajo de grado con base a la información tomada de: Department Human Settlements Republic of South Africa. "Breaking New Ground". 2004.

**2.2.1. Programa de arrendamiento.** A partir de la política habitacional implementada desde 1994, se han podido construir 2 millones de viviendas en 7 años, ubicadas en las periferias y donde la accesibilidad es muy reducida,<sup>74</sup> implicando el aumento de costos económicos para los hogares residentes e impactando las finanzas de los municipios, pues son estos en últimas los que deben cubrir el costo de la construcción y el mantenimiento de la red vial no existente. Con base en esta problemática era necesario reconocer una alternativa de tenencia.<sup>75</sup>

No obstante, hacia el 2007, según la encuesta general de hogares, el 20% de éstos eran arrendatarios y el 55% de estos tenían ingresos inferiores a R3500 (USD 365.05). El alquiler de viviendas en el patio trasero era un fenómeno constante en Sudáfrica que es sinónimo de informalidad. Así mismo, el 14% de los hogares que viven en arrendamiento se encuentran en condiciones de hacinamiento, el 10% no tiene electricidad y el 12% no cuenta con agua potable.

<sup>74</sup> Comparar The social Housing Foundation. "Public sector rental housing programme implementation", 2010. p. 20. Documento electrónico.

<sup>75</sup> Comparar The Social Housing Foundation. "Public sector rental housing programme implementation", p. 55. Documento electrónico.

Teniendo en cuenta la situación anterior, era indispensable establecer directrices y lineamientos claros que permitieran concebir por medio del programa de arrendamiento, una reestructuración de la planificación del *apartheid* que generara integración urbana. Como consecuencia, se crea una nueva política vivienda de orden nacional consagrada en el *Breaking New Ground (2004)*, donde los lineamientos y directrices estaban orientados hacia la búsqueda de la construcción de asentamientos humanos sostenibles bajo las siguientes seis líneas estratégicas:

1. Estimular el mercado inmobiliario.
2. Procesos de planificación y transformación urbana.
3. Creación de instrumentos y herramientas para el mejoramiento integral de vivienda de barrios.
4. Alternativas habitacionales - fortalecimiento del arrendamiento, que se implementa bajo tres subprogramas: la vivienda social, las unidades sociales comunitarias y el alquiler privado informal.
5. Reforma institucional, reformas al sistema de subsidios.
6. Creación de empleo relacionado a la actividad edificadora.

En este sentido, se plantea el programa de vivienda social, el cual es visto como un instrumento que contempla el arrendamiento como una opción, donde las unidades habitacionales son emitidas y administradas por unas instituciones de vivienda social (SHI), que pueden ser conformadas por entes públicos, privados y organizaciones sin ánimo de lucro. De igual forma, estas viviendas solamente van dirigidas a aquellos hogares con ingreso medio bajo, entre R 1500 (USD 148.95) y R 7500 (USD 744.45)

Así mismo, dentro de los objetivos del programa de vivienda social, se encuentra ampliar las opciones de solución de vivienda para los hogares más pobres que no pueden acceder a una vivienda mediante un contrato de arrendamiento claro y justo que garantice la seguridad de la tenencia de los hogares. Además de posibilitar la estabilidad financiera de los hogares sudafricanos e impulsar la ubicación adecuada de las viviendas sociales con respecto a la localización del empleo, etc.

En el marco de la ley de vivienda social (vivienda en arrendamiento) crea

una autoridad reguladora, que tiene dentro de sus funciones: la definición de los estándares de la vivienda social, el apoyo al gobierno provincial en la aprobación de las solicitudes de proyectos de vivienda social, la coordinación financiera entre el gobierno nacional y provincial, la regulación del cumplimiento de las obligaciones de las instituciones de vivienda social.<sup>76</sup>

Igualmente, la ley también establece un proceso de acreditación que deben tener las instituciones de vivienda social, lo cual significa que éstas cumplen con unos criterios de verificación del Ministerio de Asentamientos Humanos; de esta manera, las instituciones especiales adquieren toda la facultad para solicitar subsidio de oferta dirigido al desarrollo de proyectos de vivienda social.

En el siguiente cuadro se podrá observar alguno de los roles y/o facultades, indispensables para la implementación y ejecución del arrendamiento.

---

<sup>76</sup> Comparar Southern Africa Legal Information Institute. “Social Housing Act”, 2008. p.7. Documento Electrónico.

## Cuadro 8. Programa de arrendamiento actores públicos



Fuente: elaborado por la autora del presente trabajo de grado con base a la información tomada de: Department Human Settlements Republic of South Africa. "Breaking New Ground". 2004.

Otra de las características importantes de este programa es que los proyectos deben formularse en zonas denominadas de reestructuración, que han sido identificadas por los municipios en cooperación con las provincias, con el objetivo de focalizar la inversión en zonas específicas con oportunidades de desarrollo social, físico y económico.<sup>77</sup>

Los proyectos inmobiliarios de vivienda social tienen doble subsidio, para la oferta y para la demanda. Los subsidios a la oferta se basan en un modelo de financiación que tiene en cuenta una relación entre del costo total del proyecto y el

<sup>77</sup> Comparar South African Local Government Association. "Municipal Social Housing", 2005. p.18. Documento electrónico.

tipo de solución habitacional que ofrece. Por lo tanto, los subsidios quedarán repartidos de la siguiente manera:

1. Vivienda de densidad media: proyecto de apartamentos de cuatro pisos sin ascensor, pueden ser subsidiados en 50%.

2. Vivienda comunitaria - *Communal Housing*: Este tipo de proyectos va orientado hacia el desarrollo o rehabilitación de las viviendas públicas. Los destinatarios de este programa son los hogares con ingresos inferiores a R3500 (USD350.70), los cuales no tienen la posibilidad de alquilar en el mercado de vivienda comercial<sup>78</sup>. El gobierno aportará hasta el 70% del costo total del proyecto.

3. Vivienda transicional: son aquellas viviendas que hacen parte de un programa de reconstrucción de albergues. El gobierno aportará para el desarrollo de éstas hasta el 100% total del proyecto y va dirigido a los hogares con ingresos inferiores a R 800 (USD 80.16).<sup>79</sup>

4. *Rent to Buy*: es una solución habitacional, que permite que el inquilino después de un periodo específico tenga el derecho a obtener una financiación para comprar esta vivienda, después de haber tomado la decisión de seguir viviendo en ella.

Teniendo como medida proporcionar y ampliar la vivienda en arrendamiento, el Estado sudafricano ha creado el subsidio institucional, dirigido a las entidades de vivienda que generan proyectos alternos a la propiedad. De ahí que éste subsidio permite el desarrollo de vivienda en arrendamiento como el arrendamiento con opción de compra y el sistema de tenencia cooperativa. Ésta herramienta tiene temporalidad de 4 años y va dirigido a los proyectos de vivienda en arrendamiento, sin limitarse únicamente a aquellos proyectos ubicados en zonas de reestructuración urbana, a diferencia con el subsidio de capital.<sup>80</sup>

Con todo lo anterior, se podría decir que si las instituciones de vivienda

---

<sup>78</sup> con el ánimo de indagar el costo promedio del canon de arrendamiento comercial en Sudáfrica, se investigó y no fue posible encontrar este indicador.

<sup>79</sup> Comparar South African Local Government Association. “Breaking new ground: a comprehensive plan for the development of sustainable human settlements”, 2004. p 13. Documento electrónico.

<sup>80</sup> Comparar Department Human Settlement of South Africa. “The National Housing Code”, 2009. p 32. Documento Electrónico.

social son las encargadas de administrar y gestionar el *stock* de la vivienda en arrendamiento, intrínsecamente los recursos y subsidios serán transferidos a estas. En este sentido, el esquema de implementación necesariamente requiere un trabajo entre el sector público y privado para la materialización de estas viviendas.

A continuación se presentan algunos proyectos liderados por la institución de vivienda social llamada JOSHCO, “*Johannesburg Social Housing Company*”.

**2.2.2. Experiencia Johannesburgo, una relación entre el sector público y la institución de vivienda social.** Para llevar a cabo un proyecto de vivienda de alquiler cualquiera que sea su tipo, se requiere necesariamente la interrelación de diferentes actores, la cual debe ser construida bajo parámetros de confianza entre el agente promotor (el que va a manejar las unidades habitacionales) y los actores públicos. Siguiendo éste principio, la ciudad de Johannesburgo ha decidido trabajar con la institución de vivienda social, llamada JOSHCO (Empresa de vivienda Social de Johannesburgo), la cual tiene por objetivo desarrollar y generar vivienda de alquiler asequible en Johannesburgo, a través de subsidios nacionales, provinciales, municipales y préstamos. Su población objeto son los hogares con ingresos entre R 1.500 (USD 151.95 – R7.500 (USD 751)).<sup>81</sup>

Esta institución realiza dos grandes funciones: en primer lugar, actúa como desarrollador y gestor del proceso de materialización de vivienda, que contempla el proceso de formulación (suelo, viabilidad financiera, propuesta urbanística, diseño) y la ejecución mediante la contratación de expertos y profesionales para asegurar el desarrollo de una vivienda adecuada (cabe resaltar que esta institución también restaura el *stock* público existente); como segunda medida, dentro de la gestión de la vivienda de alquiler se encuentra un componente de responsabilidad social con los inquilinos. En este sentido, se han desarrollado programas de gestión social que

---

<sup>81</sup> Comparar Johannesburg Social Housing Company - JOSHCO. “Nomination for 2010 UN-HABITAT scroll of honors of award”, 2010. p.1. Documento electrónico

permiten una mejor convivencia<sup>82</sup> en las comunidades y finalmente vela por el mantenimiento de la vivienda, el cobro de los cánones de arrendamiento, etc.<sup>83</sup>

Se resalta entonces que la disposición del municipio de trabajar con JOSHCO, nace desde el ámbito local pues dentro de la política de vivienda de Johannesburgo, la vivienda de alquiler es vista como una responsabilidad municipal que requiere la cooperación entre partes. De esta manera, el municipio habilita el suelo para lograr estos proyectos y asigna los subsidios, mientras que JOSHCO tiene la tarea de administrar y entregar las viviendas, implicando manejo apropiado de los recursos públicos.<sup>84</sup>

Sin embargo, no son solamente los dos actores anteriormente mencionados los que intervienen en la ejecución de esta clase de proyectos. Entre los múltiples participantes se encuentra: El Departamento Nacional de Asentamientos Humanos, el Departamento Provincial de Vivienda, el cual participa mediante la adjudicación de subsidios a algunos proyectos en específico. De igual forma, JOSHCO ha tenido que recurrir a un fondo de préstamos provincial de vivienda social para desarrollar sus intervenciones.

Otro de los actores ha sido la banca, quien ha ayudado a financiar estos proyectos con una tasa de interés muy baja. De igual manera, estos proyectos han recibido fondos de organizaciones no gubernamentales con sede principal en Canadá para que sean destinados como recursos técnicos.

Algunos de los proyectos de JOSHCO (ver anexo 10. Imágenes de proyectos JOSHCO) han sido los siguientes:

---

<sup>82</sup> Comparar JOSHCO. “Nomination for 2010 UN- HABITAT scroll of honors of award”, p.1. Documento electrónico.

<sup>83</sup> Comparar Johannesburg Social Housing Company - JOSHCO. Tema de búsqueda: (About JOSHCO). Consulta electrónica

<sup>84</sup> Comparar Ministry of Housing, Spatial Planning and The Environment. “Good Practices in Rental Housing How to make rental housing work in your municipality”, 2009. Documento electrónico.

**Cuadro 9. Matriz proyectos liderados por JOSHCO**

No	Programa	Proyecto	Descripción	No de viviendas
1	De hostales a hogares	<i>City Deep Village</i>	Intervención que es un intento por mejorar las condiciones de vida de los habitantes de los albergues. Lo que se buscaba con esto era transformar los albergues individuales en una solución habitacional donde pudieran residir familias.	373
		<i>Antea Village</i>		111
		<i>Orlando Hostel</i>		266
2	Proyectos de vivienda nueva para alquilar	<i>Roodeport</i>	Se está construyendo sobre terrenos urbanizables no urbanizados. Este proyecto ha sido considerado como ejemplo de cohesión social, cuenta con acceso a salud, transporte y oportunidades de empleo.	414
		<i>Kliptown.</i>	Es considerado como uno de los barrios más antiguos de Johannesburgo, tiene una importancia histórica para el pueblo sudafricano actualmente. Este proyecto se caracteriza porque los moradores pueden trabajar en el área de planificación del proyecto o desde sus casas.	578
3	Vivienda de protección oficial	<i>Bellavista</i>	Mejoramiento de las propiedades y edificaciones estatales, para destinar estas al arrendamiento. Este contaba con potencialidades físicas, pues tenía una altura de 15 pisos pero tenía un estado de abandono que no permitía que se pudiera usar	79
4	Rehabilitación y renovación	<i>Proyectos dentro de la ciudad de Johannesburgo</i>	El centro de Johannesburgo durante 1980 y 1990 tuvo un despoblamiento, debido al fenómeno de urbanización de las zonas aledañas, de esta manera el centro se encontraba en un fuerte proceso de deterioro físico y social, para lo cual el alcalde dentro del proyecto urbano de ciudad plantea la regeneración de los centros urbanos, mediante la mejora física de los edificios existente y la intervención social	500

Fuente: Matriz elaborada por la autora del presente trabajo de grado con base en la información tomada de: Johannesburg Social Housing Company - JOSHCO. "Nomination for 2010 UN- HABITAT scroll of honors of award". 2010 .pp.1-10

Es muy importante conocer los requerimientos que tiene la población objeto para acceder a una vivienda de este tipo y ser parte de estos proyectos. La selección de los inquilinos se realiza por medio un proceso de focalización avalado por la junta directiva de JOSHCO y el municipio de Johannesburgo. Dentro de los requisitos mínimos se encuentra que el solicitante debe tener dependientes económicos, prueba de ingreso salarial el cual no debe ser superior de R 7500 (USD 751), estar en la lista nacional de espera de vivienda, no haber recibido un subsidio previamente.

Una vez seleccionado el lugar se firma el contrato de arrendamiento, en el cual se pacta un canon mensual, que debe ser consignado en la cuenta bancaria de JOSHCO. Además, debe dejar un depósito igual a dos meses de alquiler y este dinero se puede utilizar para compensar los atrasos. El contrato también establece unas condiciones que permiten proteger al arrendador y al arrendatario, dentro de las cuales se encuentra la obligatoriedad del arrendatario de vivir en la unidad alquilada y no puede darse otra relación contractual; por lo tanto, está prohibido el subarriendo, el canon debe ser pagado mensualmente, el aumento del canon es anual, la vivienda tiene exclusivamente uso residencial y se determinan algunas reglas de convivencia dentro de la propiedad horizontal.<sup>85</sup>

Si existe un incumplimiento de pago por parte del inquilino, éste debe informar las razones y se definirá el proceso a seguir, pero si el inquilino no paga por razones no justificadas durante los primeros 20 días, se iniciaría un proceso jurídico que podría dar como resultado el desalojo.

Desde el punto de vista de la evaluación del proceso de JOSHCO se destaca que, desde el 2005 hasta el 2010, habilitó 7.309 unidades habitacionales, donde se llevaron a cabo procesos de reestructuración, rehabilitación, como de generación de vivienda nuevas, todas estas destinadas al arrendamiento.<sup>86</sup> JOSHCO ha invertido cerca de R 712 millones (USD 71.348.800) para desarrollar este tipo de vivienda.

Algo preponderante por resaltar, es que el crecimiento de los ingresos procedentes de los contratos de arrendamiento ha sido del 2,700%, la tasa de impago paso del 82% al

---

<sup>85</sup> Comparar JOSHCO. "Nomination for 2010 UN- HABITAT scroll of honors of award", p.5. Documento electrónico.

<sup>86</sup> Comparar JOSHCO. "Nomination for 2010 UN- HABITAT scroll of honors of award", p. 9. Documento electrónico

15% a finales de junio del 2010, ahora teniendo un nuevo reto de reducir ese 15% al 5%<sup>87</sup>. Estos resultados más las expectativas de fracaso que existió al inicio de JOSHCO, hacen que hoy se puede catalogar como una institución social de gran innovación, pues es la primera empresa inmobiliaria con éxito municipal que gestiona vivienda en arrendamiento, capaz de administrar los recursos municipales y aumentar el volumen *del stock* existente.<sup>88</sup> Actualmente tiene más de 8.300 cuentas alquiler.

Es de rescatar que uno de los grandes éxitos de esta entidad ha sido el apoyo del municipio de Johannesburgo, el cual ha dado grandes subsidios indirectos a la operación de la institución en estudio, pues dentro de su presupuesto anual Johannesburgo ha establecido un porcentaje de inversión para esta entidad.

Si bien es cierto, que hasta el momento se han mostrado las grandes bondades de la política de arrendamiento en Sudáfrica, existen grandes críticos como Alan Gilbert, quien orienta sus cuestionamientos hacia la no actuación del Estado de Sudáfrica para impedir las invasiones informales. En Sudáfrica no hay un fuerte control sobre el alquiler de los patios traseros, lo cual considera que es una expresión de las estrategias de los hogares para tener una solución de vivienda en un corto plazo, considerando que no han podido ser partícipes de la política formal.<sup>89</sup>

En este sentido, la informalidad existente en este mercado es enorme, pues los propietarios desconocen la legislación, no realizan contratos escritos, especulan sobre el valor de la renta y no cumplen con las obligaciones intrínsecas de ser propietario, pues no pagan sus impuestos. Además, muchos de los propietarios que rentan bajo la informalidad utilizan la cohesión física como medio de presión de pago.

Lo anotado anteriormente para Alan Gilbert, tal y como lo expone en la entrevista, esta situación tiene como implicación la necesidad de realizar cambios en la política de arrendamiento. A su vez, este experto cuestiona la acción del Estado Sudafricano por priorizar la política de vivienda nueva que es vista como sinónimo de crecimiento

---

87Comparar JOSHCO. "Nomination for 2010 UN- HABITAT scroll of honors of award", p. 10. documento electronic.

88 Comparar JOSHCO. "Nomination for 2010 UN- HABITAT scroll of honors of award", p. 9. documento electronic.

89Comparar Lemanski, Charlotte. "Augmented informality: South Africa's backyard dwellings as a by-product of formal housing policies". Habitat International. Vol. 33, No.4 (October 2009) .p 480.

económico, pero su mayor preocupación radica en la focalización. En consecuencia nunca se sabe si estas familias realmente eran las que urgían de una solución habitacional.

Por lo tanto y teniendo en cuenta las directrices de la política habitacional de la que hace parte el arrendamiento, no es posible desechar y desconocer estos avances en la política de vivienda de Sudáfrica. A partir de éste capítulo se pueden extraer los siguientes lineamientos que podrían ser incorporados en una política de vivienda que contemple el arrendamiento como uno de sus programas, los cuales son: Marco Normativo, Institución especial, Mejoramiento del stock existente y redensificación, Subsidios, Planificación urbana.

### **3. UN PROGRAMA DE ARRENDAMIENTO SOCIAL PARA COLOMBIA**

Teniendo en cuenta que las necesidades habitacionales de los hogares son diversas y complejas y que la producción de vivienda nueva es insuficiente frente a la formación de los nuevos hogares, la atención del déficit cuantitativo acumulado, la demanda no deficitaria para cambio de tenencia, etc., se generan dos consecuencias: la primera de ellas es que los hogares que no encuentran respuesta en la oferta formal satisfacen su necesidad por medio del arrendamiento o acuden a la informalidad, en éste caso como un mecanismo de solución en la que se aplica la autoconstrucción, formando entonces asentamientos precarios con condiciones habitacionales críticas. Éste trabajo propone una política de vivienda que cobije y desarrolle la gran variedad de servicios habitacionales mediante la oferta formal de diferentes programas, en especial el arrendamiento social, que permitan superar la singularidad de la política existente.

En Colombia han existido antecedentes importantes en materia de arrendamiento social que permiten plantear la ejecución de un programa habitacional centrado en ésta forma de tenencia dentro de la política de vivienda, cuyo objetivo propuesto es atender los hogares con ingresos mensuales igual o inferiores a dos salarios mínimos y contribuir por esta vía a la disminución de la creación de asentamientos precarios, siempre y cuando estos hogares participen en programas especiales de superación de la pobreza.

Como primer antecedente para implementar esta iniciativa se tiene el tema normativo (constitución, ley y actos administrativos), el cual permite la formulación de un programa de vivienda que tendría como contenido el arrendamiento social. En este orden de ideas, el breve marco jurídico en el cual se cobija éste programa es el siguiente:

- Constitución Política de Colombia: tal y como se ha señalado a lo largo de éste documento, en el artículo 51 se establece que el Estado debe garantizar el acceso a la vivienda digna mediante formas asociativas de ejecución, esquemas de financiación y programas adecuados. Dentro del enunciado y el espíritu de este derecho no se hace alusión a la propiedad y a la vivienda nueva como única forma de solución habitacional.
- Ley 820 de 2003: de gran importancia dado que constituye la norma que protege una de las variables fundamentales dentro del programa de arrendamiento, la cual, es la seguridad jurídica de la tenencia. Por consiguiente, ésta ley fija los criterios y las bases para

regular el contrato de arrendamiento escrito, las cuales son fundamentales para iniciar una relación de derechos y deberes entre las partes. Igualmente, ésta ley crea incentivos tributarios con un término de 10 años, para quienes desarrollen oferta nueva de VIS en arrendamiento. Sin embargo, se define la necesidad de reglamentar estas entidades especializadas para delimitar sus funciones dentro del arrendamiento social. Hasta la actualidad esta reglamentación no ha se dado y con base en la experiencia sudafricana señalada anteriormente, la reglamentación es importante para determinar y limitar los alcances de la institución especial.

- Resolución 008 DEL 2005: el FONDO NACIONAL DE VIVIENDA reglamenta los procedimientos y requisitos para el pago de Subsidio Familiar de Vivienda en la modalidad de arrendamiento, dirigido a la población desplazada por la violencia y damnificados por desastres naturales. Igualmente, determina las condiciones mínimos del contrato de arrendamiento y se define que el subsidio de arrendamiento sólo se pagará hasta 24 meses. Además, la forma de pago de este último se realizará semestralmente de manera anticipada, también se determina que el valor del subsidio siempre será el mismo así se incremente el canon.

Antes de continuar, es relevante señalar que a pesar de la existencia del antecedente legal mencionado, el nivel de conocimiento y de aplicación de la legislación por parte de los arrendatarios y arrendadores es bajo, según estudios del CENAC, para el año 2007 tan solo el 10,4% de los arrendatarios de estrato bajo en Bogotá conocía la legislación, además, el 62,8 % de éstos hogares ha suscrito el contrato por medio de un acuerdo verbal<sup>90</sup>. Lo anterior diagnóstica una situación muy importante sobre la cual se debe trabajar en el momento de incorporar el arrendamiento dentro de la política de vivienda pues se debe realizar un trabajo de comunicación masiva sobre la necesidad de un contrato escrito para garantizar la formalidad del acuerdo, la seguridad de la tenencia y las garantías de las partes.

El segundo antecedente relevante es la aplicación de otro conjunto de subsidios de arrendamiento, de los cuales se podrían destacar las siguientes dos experiencias:

---

<sup>90</sup> Ver Torres Jorge Enrique, “estudio sobre el mercado de arrendamiento en Colombia”, 2012. p.12. Documento electrónico.

En la ciudad de Bogotá, con el ánimo de facilitar el acceso al Subsidio Distrital de Vivienda, por medio del Decreto No 063 del 2009, se constituyó el Subsidio Condicionado de Arrendamiento urbano o rural, dirigido a la población desplazada, a la que ha soportado desastres naturales o a aquellos hogares cuyos ingresos no superan los dos salarios mínimos para que, con recursos del Distrito, puedan tener una solución habitacional por 24 meses. Lo anterior como parte de la construcción y la operación de un sistema multidimensional de subsidios, trae consigo la búsqueda de alternativas de financiación de la vivienda.

En este sentido, la Secretaría Distrital del Hábitat formuló el programa de Subsidios Distrital de Vivienda, el cual tiene como propósito:

Asignar subsidios condicionados al ahorro programado a una parte de los hogares inscritos en el *Programa de subsidios distritales*. Se busca que los hogares con ingresos entre 0 y 2 smmlv tengan la oportunidad de ahorrar, durante un periodo de tiempo y de manera metódica, lo que hasta ahora gastaban en arriendo. Con esto, habiéndose bancarizado, podrán acceder a un crédito y ser asignatarios de un SDV que logre el cierre financiero para la adquisición de una solución de vivienda.<sup>91</sup>

Según lo anterior, la Secretaría de Hábitat fijó los requisitos para postularse a éste subsidio, dentro de los cuales se encuentra: “estar inscrito en el programa de SDV, haber reportado ingresos mensuales entre 0 y 2 smmlv, haber reportado 0 recursos propios, vivir en Bogotá, y no tener casa propia en ningún lugar del país”<sup>92</sup>. Una vez asignado el subsidio, los hogares deberán abrir una cuenta de ahorro programado, diligenciar una carta de compromiso y anexar los documentos del arrendador para iniciar el desembolso.

Dentro de las evaluaciones realizadas al proceso de implementación y ejecución del subsidio condicionado de arrendamiento se puede decir que, desde el punto de vista de los beneficiarios, éste ha tenido una acogida positiva, pues estos consideran que los acerca a la condición de propietarios, dado que han emprendido el proceso de ahorro programado como un hábito, lo cual no hubiese sucedido sin ser parte de éste. Sin embargo, dentro de los procesos de asignación de los subsidios se señala que se debe mejorar el proceso de postulación pues los trámites son extensos.

El decreto No 063 del 2009 actualmente no rige, porque fue derogado por el decreto 539 del 2012, dentro del cual no se menciona el subsidio de arrendamiento. Siguiendo lo anterior, la resolución 909 del 2011 de la Secretaria Distrital del Hábitat

---

<sup>91</sup> Ver Escallon Clemencia. “Arrendamiento y vivienda popular en Colombia” 2010 . p. 172

<sup>92</sup> Ver Escallon Clemencia. “Arrendamiento y vivienda popular en Colombia” 2010. P. 174.

determina que el plazo máximo de arrendamiento está condicionado al cierre financiero de los hogares beneficiarios.

Otro de los antecedentes importantes del programa de arrendamiento social en Colombia es el actual proceso de implementación que se está llevando a cabo en la Caja de Compensación Familiar de Antioquia, COMFAMA. Éste proyecto piloto básicamente se construirá a partir de un préstamo de 6 millones de dólares por parte del Banco Interamericano de Desarrollo.

La implementación del programa de arrendamiento social se llevará en dos etapas, en la primera etapa se financiará la compra de un proyecto de vivienda de interés social para destinar estas unidades a un programa piloto al alquiler social. La segunda fase dependerá de los resultados de la primera y los recursos se utilizarán para expandir el proyecto piloto<sup>93</sup>.

El programa piloto de arrendamiento social de COMFAMA comprende la construcción de 400 viviendas destinadas a arrendamiento y va dirigido a los afiliados de la Caja cuyos ingresos son iguales o inferiores a 2.5 salarios mínimos y que no han podido ser propietarios debido a sus ingresos. En consecuencia, el arrendatario pagará el 65% del canon de arrendamiento y el 35% restante de este será asumido por medio del subsidio de arrendamiento. Esto permitirá que el beneficiario pueda mantener un ahorro durante la vigencia del subsidio, la cual es de 3 años, con el propósito de que pueda reunir el valor de la cuota inicial (30% de la vivienda) y ejercer la opción de compra de este inmueble, entendiendo que a su favor existe un pago realizado el cual le facilitara tomar una hipoteca<sup>94</sup> (ver gráfico 4. Modelo de operación del programa de arrendamiento social)

---

<sup>93</sup> Comprar Banco Interamericano de Desarrollo - BID. “Social leasing for the base of pyramid in Antioquia COMFAMA”, 2013. Documento electrónico.

<sup>94</sup> Comprar Banco Interamericano de Desarrollo - BID. “Social leasing for the base of pyramid in Antioquia COMFAMA”, 2013. Documento electrónico.

**Gráfico 4. Modelo de operación del programa de arrendamiento social**



Fuente: Esquema elaborado por la autora. COMFAMA . Arrendamiento social modelo de adquisición de vivienda. Marzo 2012.

Por otra parte, dentro del programa de arrendamiento se determinó que algunos de los compromisos de los arrendatarios son los siguientes: habitar la vivienda que desee comprar, cancelar la cuota de separación, aportar las cesantías, no aumentar los niveles de endeudamiento, responder oportunamente ante las obligaciones bancarias, no subarrendar el inmueble, cumplir con lo establecido en los reglamentos de propiedad horizontal y realizar el mantenimiento del inmueble. Si se retira el hogar del programa piloto, a éste no se devolverá la suma pagada y, además, si no ejerce la opción de compra no se podrá ceder el contrato.

Teniendo en cuenta los antecedentes señalados, el arrendamiento social en Colombia, y en especial el subsidio en ésta modalidad, no es nuevo, ya que existe un soporte en la legislación y unas experiencias de aplicación, que permiten concebir ésta como un instrumento “que tendría efectos inmediatos sobre el ingreso disponible, lo cual le

permitiría al hogar mejorar su calidad habitacional, desvincular a los hijos de actividades de trabajo infantil y ampliar su tiempo”<sup>95</sup>

Teniendo como base la experiencia sudafricana, se considera que el programa de arrendamiento social requiere de una institución especial que maneje y gestione éste tipo de tenencia de la vivienda. Según la experiencia, esta institución en el caso colombiano, puede estar en el medio de las cajas de compensación. Sin embargo, es importante que se reglamente el alcance de éstas entidades mediante un decreto, para que tengan un marco jurídico más claro y a su vez puedan cumplir el requerimiento de reglamentación de las instituciones especiales de la que habla la ley 820 del 2003.

Por otra parte, se puede señalar que uno de los aportes más valiosos de la experiencia de JOSHCO, a parte de la administración de la vivienda por así llamarlo, es la importancia de acompañar sus actuaciones con la gestión social, lo cual facilita y genera una concientización en lo moradores. Al relacionar esto con la propuesta de programa del presente trabajo, es válido afirmar que al estar adscritos los hogares participantes a un programa de superación contra la pobreza, se requiere sin duda una plan de gestión social para ellos.

Otra de las justificaciones que podría tenerse en cuenta para el programa de arrendamiento social en Colombia, está relacionada con su aporte al mejoramiento del *stock* existente, el cual en un 58% es de origen informal. Las unidades para arrendamiento cumplirían un papel muy importante para atender la demanda del déficit cuantitativo acumulado y de los hogares nuevos del segmento VIS que no encuentran oferta formal.

Lo que se propone incluye también el “establecimiento de una línea financiera subsidiada para propietarios de sectores populares para que amplíen sus viviendas y ofrezcan las nuevas unidades de vivienda en alquiler”<sup>96</sup>, partiendo de que

La inversión futura en adquisición o mejoramiento de vivienda destinada al arrendamiento no reviste interés como negocio para los hogares arrendadores. Como medidas de acción que podrían contrarrestar esta posición, se tiene la operativización de programas de la política de vivienda encaminados a garantizar que el arriendo constituya un ingreso estable, a través de acciones como

---

<sup>95</sup> Ver Torres Jorge Enrique, “estudio sobre el mercado de arrendamiento en Colombia”, 2012. p.111. Documento electrónico.

<sup>96</sup> Comparar Jaramillo, Samuel. “Elementos para orientar una política estatal sobre alquiler de vivienda urbana en Colombia”, 2002 p. 60. Documento electrónico.

el apoyo a los arrendatarios mediante subsidios. Igualmente, promover procesos de redensificación que amplíen el stock y, de manera derivada, la oferta de unidades para arrendar.<sup>97</sup>

Sin embargo, dentro del mejoramiento del *stock* existente hay que tener en cuenta temas como la calidad de hábitat y las condiciones de los barrios donde se ubican las viviendas que pretenden postularse al banco de arrendamiento, ya que en ningún momento se puede ver expuesta la disminución de las condiciones de hábitat de los residentes de ésta escala barrial. En este sentido, se debe buscar el equilibrio de variables como: los indicadores de espacio público barrial e incluso de comuna y/o la localidad, densidad poblacional, la existencia de equipamientos institucionales, sociales, deportivos, entre otros.

Igualmente se propone que la oferta del alquiler social pueda generarse por medio de la renovación y la revitalización urbana. La posibilidad de que este tipo de tenencia de vivienda pueda realizarse en proyectos de renovación urbana depende de muchos elementos, tales como: costo de la tierra, costo de demolición de la construcción existente, plan de gestión social, reconocimientos económicos a los arrendatarios que residen en el área de intervención y comerciantes del sector, las cargas generales y locales, los aprovechamientos que determina la densidad y la altura y por ende el cierre financiero del proyecto, el uso del suelo permitido para el área de planificación y el esquema de gerencia del proyecto es decir, si el gestor es el sector público probablemente se pueda materializar más fácil, ya que por lo menos hay una expresión de voluntad institucional para llevar a cabo estos proyectos.

Cabe resaltar que hasta el momento que en Colombia no existe el primer proyecto de renovación urbana con oferta VIP ejecutado totalmente, sin embargo, existen algunos planes parciales de renovación que contemplan ésta oferta y que están próximos a ejecutarse como lo son el plan parcial de San Pascual y el Plan Parcial de Sucre, en Santiago de Cali. Es decir, que falta mucho por analizar para que finalmente los proyectos de renovación urbana tengan una oferta de arrendamiento social, y sólo será posible si la iniciativa de llevar un proyecto de estos nace del sector público y hay una voluntad política coherente y transparente entre los actores que intervienen.

Tal y como se había anunciado anteriormente, la revitalización se convierte en una estrategia que puede desarrollar el arrendamiento social en un corto y mediano plazo a

---

<sup>97</sup> Comprar CENAC. “Caracterización del mercado de arrendamientos urbano para el segmento de la población de bajos ingresos”.2007, p.24. Documento electrónico.

diferencia de la renovación urbana, ya que busca la recuperación integral de un sector para mejorar las condiciones económicas, sociales y urbanas del área de intervención, sin necesidad de demoler y cambiar drásticamente la estructura existente. Entonces pueden existir sectores de las ciudades colombianas en el que se pueda recuperar edificaciones e invertir en aspecto sociales, económicos y urbanos del sector donde estos se encuentren.

Teniendo en cuenta todo lo anterior, el programa de arrendamiento social impactará positivamente el ordenamiento de las ciudades colombianas porque permitirá disminuir la construcción de asentamientos precarios que expresan informalidad. Además, “permite el logro de esta tarea el desarrollo del mercado de arrendamientos puede hacer un aporte significativo, en la medida en que su oferta se incremente mediante la generación de unidades nuevas con este destino y se apoyen los procesos de producción social orientados hacia la redensificación”.<sup>98</sup> De esta manera, el ordenamiento del territorio sería más equitativo.

Por otra parte, éste programa debe ir acompañado de una sistema de planificación que tome como base los instrumentos dados mediante la ley 388 de 1997, para que proyectos como el que está liderando COMFAMA no se realicen únicamente en municipio pequeños de Urabá, sino también en ciudades que han sido fuertemente impactadas por la informalidad, además para que se amplíe la oferta privada del arrendamiento social como forma de tenencia y se reduciría la urbanización de zonas no permitidas.

---

<sup>98</sup>Ver Torres Jorge Enrique, “estudio sobre el mercado de arrendamiento en Colombia”, 2012. p.100. Documento electrónico.

## CONCLUSIONES

La Constitución Política de Colombia presenta la vivienda digna como un derecho social, económico y cultural y es el Estado es quien debe fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo ese derecho mediante planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución. Cabe señalar que los alcances de la vivienda digna se asocian a los de vivienda adecuada.

En este sentido, a pesar de los múltiples esfuerzos de la política pública sectorial para dar respuesta a las necesidades habitacionales de los hogares Colombianos, se ha avanzado poco en atender a los hogares con ingresos iguales o inferiores a dos salarios mínimos, ya que la política de vivienda de Colombia ha estado marcada por la singularidad, la cual orienta los diferentes programas hacia la vivienda en propiedad, dejando de lado las distintas formas en que los hogares resuelven sus necesidades habitacionales. Éste sesgo genera limitaciones en la atención del déficit de vivienda, además de inducir la producción de asentamientos precarios, impactando finalmente la forma de ordenamiento de las ciudades.

La situación anterior obedece a un proceso histórico en el que el Estado pasa de un modelo guiado por una perspectiva económica de ascendencia Keynesiana, en la que se destacaba la intervención Estatal, a un modelo basado en la eficiencia y eficacia del Estado, en el cual el sector privado debe suplir hasta los servicios sociales que le son poco atractivos, como la vivienda social.

Por otra parte dentro de la investigación se indagó sobre el arrendamiento y las actuaciones del Estado frente a ésta forma de tenencia de vivienda, las cuales se han orientado hacia temas como: mecanismos de control del canon, causales de terminación del contrato, garantías, entre otros. Dejando de lado la posibilidad estatal de articular la política de vivienda con el mercado de arrendamiento mediante un programa sectorial, lo cual está admitido constitucionalmente.

Actualmente el arrendamiento es el segundo mercado inmobiliario más importante en Colombia, ya que el 48% de los hogares colombianos son propietarios y 34,4% arrendatarios, situación que se dio a partir de la evolución del tipo de tenencia de los hogares y como consecuencia del no equilibrio entre la formación anual de nuevos hogares

y la oferta de vivienda nueva, constituyéndose en una forma de solución a la necesidad habitacional. Sin embargo, otros hogares acuden a la conformación de asentamientos precarios, siendo estos uno de los fenómenos objeto de tratamiento comprendidos en los Objetivos de Desarrollo del Milenio, ya que es una expresión del no posible acceso a la vivienda formal.

El arrendamiento tiene rasgos interesantes e importantes de destacar, tales como que él mismo constituye una forma de tenencia de vivienda eminentemente urbana. Además, es un mercado al que acuden todos los estratos socioeconómicos, por lo cual no es un mercado segregado. Igualmente, al relacionar ésta tenencia con el territorio y por ende con la economía espacial, se puede decir que no existe segregación socio-espacial muy pronunciada frente a la distribución urbana de la tenencia de la vivienda en arrendamiento. En este sentido, la tenencia de la vivienda en forma de arrendamiento se presenta en todo el territorio urbano de Cali, Medellín y Bogotá.

Por otra parte, y no dejando de lado que el 32,1% de los hogares colombianos tiene ingresos inferiores a 1 SMMLV y el 59,9% de la población colombiana registra ingresos mensuales inferiores a 2 salarios mínimos, indicadores estos que muestran que una gran porción de los hogares no son bancarizables y, por ende, no pueden lograr un cierre financiero indispensable para la adquisición de vivienda nueva, y teniendo presente que para estos hogares la informalidad es una opción recurrente, se estudió la experiencia sudafricana que permitió abstraer el funcionamiento del programa de arrendamiento social dentro de una política de vivienda en la que el Estado realiza un papel predominante.

De esta manera, los lineamientos indispensables que podrían ser incorporados en una política de vivienda que contemple el programa de arrendamiento en Colombia para aquellos hogares que por sus condiciones económicas y en especial por sus ingresos (ingresos iguales o inferiores a dos salarios mínimos), no pueden acceder a la compra ni al alquiler de un inmueble a través de procesos habituales son: Marco Normativo, Institución especial operadora, Mejoramiento del stock existente y redensificación (como promoción de la oferta), renovación urbana, Subsidios.

Profundizando de manera sintética en cada lineamiento esenciales para el programa de arrendamiento se puede decir lo siguiente:

- Marco Normativo: frente a marco normativo se debe tener claridad del programa de arrendamiento dentro de la política de vivienda, por lo tanto se debe establecer claramente, las obligaciones de cada una de las partes involucradas y de los actores. En éste punto Colombia ya ha tenido grandes avances normativos como la ley 820 del 2003, la cual fija criterios para regular los contratos de arrendamiento de inmuebles urbanos, igualmente establece bases para el programa de arrendamiento social y crea incentivos para la oferta VIS en arrendamiento. Igualmente es importante señalar que uno de los fines esenciales del marco normativo es asegurar la seguridad jurídica de la tenencia de la vivienda.

- Institución especial operadora: al igual que el programa de arrendamiento social de Sudáfrica, se concibe la necesidad de una institución que actúe como gestor y desarrollador del proceso de materialización de la vivienda en alquiler. En Colombia ésta institución puede ser las cajas de compensación para los trabajadores dependientes e independientes afiliados o una entidad municipal para aquellos hogares de economía informal. Es importante resaltar que la ley 820 del 2003, determina la necesidad de ésta y señala la necesidad de reglamentación, sin embargo hasta la actualidad no se ha realizado.

- Mejoramiento del *stock* existente: permite crear una línea financiera subsidiada para los propietarios que deseen ofertar vivienda en alquiler. Ésta propuesta no es absurda, pues el 58% del *stock* existente es quien supe la demanda actual.

- Renovación urbana y revitalización: el arrendamiento puede permitir la recuperación de las edificaciones existentes, mediante la revitalización de estos para ofrecer soluciones habitacionales, igualmente mediante la renovación urbana se pueden crear proyectos que contemplen la producción de vivienda nueva para arrendar siempre y cuando no afecte el cierre financiero de la intervención. Esto permitiría, generar oferta de vivienda con calidad, reduciría la urbanización de zonas de alto riesgo, combatiría la explosión social, entre otros.

- Subsidios: “El subsidio de arrendamiento se concibe como un instrumento condicionado, en tanto se relacionaría con la vinculación del hogar a programas públicos de superación de la pobreza, y dado su carácter transitorio, en tanto se reconoce que las

expectativas de largo plazo de los hogares convergen hacia el acceso a la vivienda en calidad de propietarios”.<sup>99</sup>

Por otra parte, es importante insistir en que Colombia presenta antecedentes importantes en materia de arrendamiento social que permiten plantear la ejecución de un programa habitacional centrado en esta forma de tenencia dentro de la política de vivienda. Lo anterior es indispensable para estructurar las herramientas necesarias para impulsar la diversidad de los mercados en la política de vivienda.

Con base en lo señalado de forma anterior, el programa de arrendamiento social tendría impactos positivos sobre el ordenamiento del territorio, ya que permitiría combatir la informalidad mediante un mercado formalmente reconocido por la política de vivienda en Colombia, permitiría crear un sistema de subsidios, permitiría la construcción de ciudades bajo principios de cohesión social, permitiría la reactivación económica de zonas en deterioro, ayudaría a mantener el patrimonio arquitectónico de algunas edificaciones, fomentaría la densificación en ciertas zonas de las ciudades, reduciría la urbanización en zonas de alto riesgo y zonas no urbanizables, permitiría atender las necesidades habitacionales de aquellos hogares con ingresos iguales o inferiores a dos salarios mínimos, ayudaría a las familias en aumentar ingreso disponibles para emprender el ahorro programado y poder ser propietarios, entre otros.

---

<sup>99</sup> Ver Torres Jorge Enrique, “estudio sobre el mercado de arrendamiento en Colombia”, 2012. p.112. Documento electrónico.

## **BIBLIOGRAFÍA**

Ceballos, Olga. *Vivienda social en Colombia una mirada desde su legislación 1918-2005*. Bogotá: Editorial Pontificia Universidad Javeriana, 2007.

Centro de Estudios de la Construcción y El Desarrollo Urbano Regional. *Desarrollo urbano en cifras*. Bogotá: Ministerio de Vivienda, desarrollo urbano y agua potable, 1997.

Escallón, Clemencia (Comp). *Arrendamiento y vivienda popular como alternativa habitacional*. Bogotá: Ediciones Uniandes.2010

Saldarriaga, Alberto. *Vivienda social: miradas actuales a retos recientes*. Bogotá: Editorial Pontificia Universidad Javeriana, 2003.

Santofimio, Jaime Orlando. *Derecho urbanístico*. Bogotá: Editorial Universidad Externado, 2004.

### **Capítulos o artículos en libros**

Jolly, Jean-François. “Elementos para el análisis de la política pública de vivienda de interés social: ¿del Estado constructor al estado destruido?”. En: Salazar, Carlos. (coord.). *Las políticas públicas*. Segunda edición. Colección profesores. No. 19. Bogotá: Editorial Pontificia Universidad Javeriana, 1999.1-11.

Gastelbondo, Amaya Josué. “Orientaciones recientes de las políticas de ordenamiento territorial y gestión del suelo”. En: Maldonado, María Mercedes (ed.). *Reforma territorial y desarrollo urbano experiencias y perspectivas de aplicación de las leyes 9 de 1989 y 388 de 1997*. 2003.

Renard, Vicent. “Objetivos en instrumentos para la gestión de la tierra urbana”. En: Renard, Vicent. *Desarrollo*. Bogotá: Ministerio de desarrollo económico - DNP, 1994. 323-331.

Nieves, Lucely y Hernández, Castro. “Hábitat, vivienda e informalidad”. En: *Las condiciones hábitat de la vivienda informal desde la técnica constructiva*. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia, 2006.

### **Artículos en publicaciones periódicas académicas**

Cuervo, Nicolás y Jaramillo, Samuel. “Dos décadas de la política de vivienda en Bogotá apostando por el mercado”. *Documentos CEDE*. No. 31 (Noviembre 2009): 1-31. Consulta realizada en octubre 2012. Disponible en la página Web: [http://economia.uniandes.edu.co/investigaciones\\_y\\_publicaciones/CEDE/Publicaciones/documentos\\_cede/2009/Dos\\_decadas\\_de\\_politica\\_de\\_vivienda\\_en\\_Bogota\\_apostando\\_por\\_el\\_mercado](http://economia.uniandes.edu.co/investigaciones_y_publicaciones/CEDE/Publicaciones/documentos_cede/2009/Dos_decadas_de_politica_de_vivienda_en_Bogota_apostando_por_el_mercado)

Escallón Clemencia. “La vivienda de interés social en Colombia, principios y retos”. *Revista de Ingeniería*. Universidad de los Andes. No. 35 (Julio-diciembre de 2011):55-60. Consulta realizada en marzo 2013. Disponible en la página Web. <https://revistaing.uniandes.edu.co/pdf/A10.pdf>

Fique, Luis. “La política pública de vivienda en Colombia”. *Bitacora*. Universidad Nacional. No. 13, Vol. 2 (2008): 73-89. Consulta realizada en Diciembre 2012. Disponible en la página Web:<http://www.revistas.unal.edu.co/index.php/bitacora/issue/view/Julio-Diciembre%202008/showToc>

Jaramillo, Samuel y Schteingart, Martha. “Procesos sociales y producción de vivienda en América Latina: 1960-1980”. *Revista mexicana de sociología*. Universidad Nacional Autónoma de México. No. 1, Vol. 45 (1983): 11-28. Consulta realizada

en Octubre 2012. Disponible en la página Web:  
<http://www.jstor.org.ez.urosario.edu.co/stable/pdfplus/3540314.pdf?acceptTC=true>

Comparar Jolly Jean François. “¿Hilo de Ariadna o Tela de Penélope? – una reflexión crítica sobre la política de vivienda urbana para la población en situación de desplazamiento en Colombia”. Cuadernos de vivienda y urbanismo, año 2008, Vol 1, No1.

Lemanski, Charlotte. “Augmented informality: South Africa’s backyard dwellings as a by-product of formal housing policies”. *Habitat International*. No. 4, Vol. 33 (October 2009): 472-484. Consulta realizada en Octubre 2012. Disponible en la página Web: [http://ac.els-cdn.com/S0197397509000289/1-s2.0-S0197397509000289-main.pdf?\\_tid=e18d7842-dbf1-11e2-9efa-00000aacb35f&acdnat=1371989173\\_664ac299ad6f4d050c78e165c03fa930](http://ac.els-cdn.com/S0197397509000289/1-s2.0-S0197397509000289-main.pdf?_tid=e18d7842-dbf1-11e2-9efa-00000aacb35f&acdnat=1371989173_664ac299ad6f4d050c78e165c03fa930)

Maldonado, María Mercedes. “Ordenamiento Jurídico y Ordenamiento Urbano”. *Territorios*. No. 2 (1999): 23-52. Consulta realizada en Febrero 2012 . Disponible en la Web: <http://www.redalyc.org/pdf/357/35700202.pdf>

Oscar Fresneda. “*Hacia una metodología para la medición del déficit habitacional*”. En: la investigación regional y Urbana en Colombia. DNP, Financiera de desarrollo territorial, Asociación Colombiana de Investigadores Urbano regionales. 1997.

Pérez, Elizabeth. “Determinantes de la oferta y la demanda del mercado de arrendamientos urbano para el segmento de población de bajos ingresos”. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*. No. 3, Vol. 2 (2009): 124-151. Consulta realizada en Noviembre 2012. Disponible en la página Web: [http://www.javeriana.edu.co/viviendayurbanismo/pdfs/CVU\\_V2\\_N3-05.pdf](http://www.javeriana.edu.co/viviendayurbanismo/pdfs/CVU_V2_N3-05.pdf)

Rocha, Ricardo; Sánchez, Fabio y Tovar, Jorge. “Informalidad del mercado de crédito para la vivienda de interés social”. *Documento CEDE*. Universidad de los Andes. No. 10 (2007):1-123. Consulta realizada en Octubre 2012. Disponible en la página Web: [economia.uniandes.edu.co/publicaciones/f9f3d2007-10.pdf](http://economia.uniandes.edu.co/publicaciones/f9f3d2007-10.pdf)

Jaramillo, Samuel. “Elementos para orientar una política estatal sobre alquiler de vivienda urbana en Colombia”. *Documento CEDE*. No. 14 (2002): 1- 63. Consulta realizada en Febrero 2012. Disponible en la página Web: [http://economia.uniandes.edu.co/investigaciones\\_y\\_publicaciones/CEDE/Publicaciones/documentos\\_cede/2002/elementos\\_para\\_orientar\\_una\\_politica\\_estatal\\_sobre\\_alquiler\\_de\\_vivienda\\_urbana\\_en\\_colombia](http://economia.uniandes.edu.co/investigaciones_y_publicaciones/CEDE/Publicaciones/documentos_cede/2002/elementos_para_orientar_una_politica_estatal_sobre_alquiler_de_vivienda_urbana_en_colombia)

Torres, Jorge. “Análisis del marco institucional y propuestas para el logro de avances en la política de vivienda en Colombia”. *Revista cuadernos de vivienda y urbanismo*. No 4.Vol. 2 (2009): 302-322. Consulta realizada octubre 2012. Disponible en la página Web:[http://www.javeriana.edu.co/viviendayurbanismo/pdfs/CVU\\_V2\\_N4-06.pdf](http://www.javeriana.edu.co/viviendayurbanismo/pdfs/CVU_V2_N4-06.pdf)

### **Artículos en publicaciones periódicas no académicas**

Cámara Colombiana de la Construcción - CAMACOL. “Costo de la vivienda de interés Prioritario”. *Boletín económico regional*. (2011): 1-13. Consulta realizada enero 2013. Disponible en la página Web:[http://www.camacolcundinamarca.co/sites/default/files/general\\_economic\\_studies/costos\\_de\\_vip\\_1.pdf](http://www.camacolcundinamarca.co/sites/default/files/general_economic_studies/costos_de_vip_1.pdf)

Cámara Colombiana de la Construcción - CAMACOL. “Hacia una política de vivienda de largo plazo”. *Informe económico*. No 16. (Mayo de 2009): 1-9. Consulta realizada Febrero 2012. Disponible en la página Web: [http://camacol.co/sites/default/files/secciones\\_internas/EE\\_Coy20090608115053.pdf](http://camacol.co/sites/default/files/secciones_internas/EE_Coy20090608115053.pdf)

Escobar, Monica Marcela . “Arriendo social: modelo de exportación”. *El Mundo*. (Febrero 2 2012). Consulta realizada mayo 2012. Disponible en la página Web: [http://www.elmundo.com/portal/noticias/economia/arriendo\\_social\\_modelo\\_de\\_exportacion.phP](http://www.elmundo.com/portal/noticias/economia/arriendo_social_modelo_de_exportacion.phP)

## Otros Documentos

Gilbert Alan. *A policy guide to rental housing in developing countries*. Nairobi, 2010. Consulta realizada en Noviembre 2013. Disponible en la página web: Elementos para orientar una política estatal sobre alquiler de vivienda urbana Elementos para orientar una política estatal sobre alquiler de vivienda urbana Elementos para orientar una política estatal sobre alquiler de vivienda urbana [http://www.hofinet.org/upload\\_docs/A%20Policy%20Guide%20to%20Rental%20Housing%20in%20Developing%20Countries.pdf](http://www.hofinet.org/upload_docs/A%20Policy%20Guide%20to%20Rental%20Housing%20in%20Developing%20Countries.pdf)

Banco Interamericano de Desarrollo -BID. *Las ciudades del mañana-gestión del suelo urbano en Colombia*. Washington, 2010. Consulta realizada en Abril 2012. Disponible en la página Web: <http://www.iadb.org/es/publicaciones/detalle,7101.html?id=13103>

Banco interamericano de Desarrollo - BID. “Programa de vivienda de interés social”. 2006. Consulta realizada Febrero 2013. Disponible en la página Web: [http://www.fedevivienda.org.co/aa/img\\_upload/646f63756d656e746f732e2e2e2e2e2e2e/PROGRAMA\\_DE\\_VIVIENDA\\_DE\\_INTER\\_S\\_SOCIAL\\_URBANA.pdf](http://www.fedevivienda.org.co/aa/img_upload/646f63756d656e746f732e2e2e2e2e2e/PROGRAMA_DE_VIVIENDA_DE_INTER_S_SOCIAL_URBANA.pdf)

Banco Interamericano de Desarrollo- BID. “Social leasing for the base of pyramid in Antioquia COMFAMA”. 2013. Consulta realizada Marzo 2013 Disponible en la página Web: <http://idbdocs.iadb.org/wsdocs/getdocument.aspx?docnum=37655682>

Banco de la República - BANREP. “La Economía Colombiana: Situación actual frente a los noventa y sus perspectiva”. 2006. Consulta realizada Mayo 2013. Disponible en la página Web: <http://www.banrep.gov.co/sites/default/files/publicaciones/pdfs/borra429.pdf>

Centro de Estudios de la Construcción y el Desarrollo Urbano Regional – CENAC. *Caracterización del mercado de arrendamientos urbano para el segmento de la población de bajos ingresos*. Bogotá, (Abril 2007):1-106. Consulta realizada Junio 2012. Disponible en la página Web: [http://www.google.com.co/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=2&ved=0CDUQFjAB&url=http%3A%2F%2Fwww.cenac.org.co%2Fapc-aa-files%2F0ade36208dd78addf4cf67a52e84dba8%2FCaracterizacion\\_del\\_mercado\\_de\\_arrendamientos\\_urbano\\_para\\_el\\_segmento\\_de\\_la\\_poblacion\\_de\\_bajos\\_ingresos.pdf&ei=1PAKUtaiHYn09gSXx4HoCA&usg=AFQjCNGjsTOzwy6kpHv1Cmp\\_Dyzb7OD\\_BQ&sig2=i64Ft6tGB74t9o32v7Hu6w&bvm=bv.50723672,d.eWU](http://www.google.com.co/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=2&ved=0CDUQFjAB&url=http%3A%2F%2Fwww.cenac.org.co%2Fapc-aa-files%2F0ade36208dd78addf4cf67a52e84dba8%2FCaracterizacion_del_mercado_de_arrendamientos_urbano_para_el_segmento_de_la_poblacion_de_bajos_ingresos.pdf&ei=1PAKUtaiHYn09gSXx4HoCA&usg=AFQjCNGjsTOzwy6kpHv1Cmp_Dyzb7OD_BQ&sig2=i64Ft6tGB74t9o32v7Hu6w&bvm=bv.50723672,d.eWU)

Centro de Estudios de la Construcción y el Desarrollo Urbano Regional - CENAC. “El contexto económico, social y Tecnológico de la producción de vivienda Social en América Latina”. Bogotá, Déficit de vivienda 2009. Consulta realizada Marzo 2012. Disponible en la página Web: <http://www.housingfinance.org/uploads/Publicationsmanager/El%20contexto%20de%20la%20produccion%20de%20vivienda%20social%20en%20AL.pdf>

Centro de Estudios de la Construcción y el Desarrollo Urbano Regional - CENAC. “Hábitat y Desarrollo Humano” . Bogotá, 2004. Consulta realizada Noviembre 2012. Disponible en la página web: <http://www.cenac.org.co/?apc=I1----&x=20152656>

Centro de Estudios de la Construcción y el Desarrollo Urbano Regional - CENAC. “Reflexiones sobre la política VIS en Colombia”. Bogotá, 2009. Consulta

realizada Febrero 2012. Disponible en la página Web:  
<http://www.slideshare.net/josedavidname/reflexiones-sobre-la-politica-vis-en-colombia>.

Congreso de la Republica de Colombia. “Ley 56 de 1985, por el cual se dictan normas sobre arrendamiento de vivienda urbana y otras disposiciones”. Consulta realizada en Octubre 2013. Disponible en la página web:  
<http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=278>

Congreso de la República de Colombia. “Ley 820 del 2003”. Bogotá, Julio 10 2003. Consulta realizada en Mayo 2012. Disponible en la página Web:  
[http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley/2003/ley\\_0820\\_2003.html](http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley/2003/ley_0820_2003.html)

Congreso de la República de Colombia. “Exposición de motivos Ley 388 de 1997”. (18 de Julio 1997). Consulta realizada Marzo 2013. Disponible en la página Web:  
<http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=339>

Consejo Nacional de políticas económica y social. “CONPES 3200. Bases de la política de vivienda 2002-2006: ajustes al programa de subsidio familiar de vivienda e incentivos de oferta y demanda para créditos de vivienda en UVRS”. 2002. Consulta realizada Octubre 2013. Disponible en la página web:  
<https://www.dnp.gov.co/Portals/0/archivos/documentos/Subdireccion/Conpes/3200.pdf>

Corte Constitucional de Sudáfrica. “Sentencia, 04 del 2000, traducción de fallo sudafricano sobre derecho a tener acceso a la vivienda digna – control jurisdiccional de políticas sociales”. 2010. Consulta realizada Marzo 2013. Disponible en la página Web: <http://www.calp.org.ar/uploads/af26853dd06b64ead16eefcbebe5330a.pdf>

Corte Constitucional de Colombia - Magistrado Ponente Sierra, Humberto. “Sentencia t-530-11- Derecho fundamental a la vivienda digna o adecuada”. 2011. Consulta

realizada en Agosto 2012. Disponible en la página Web:  
<http://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2011/t-530-11.htm>

Corte Constitucional de Colombia. Magistrado Ponente Sierra Porto Humberto. “Sentencia C-890ª de 2006”. Documento electrónico.

Departamento Administrativo Nacional de Estadística - DANE. “Censo de edificaciones”. Bogotá, 2011. Consulta realizada en Abril 2013. Disponible en la página web:  
<http://www.dane.gov.co/index.php/construccion-alias/censo-de-edificaciones-ceed>

Departamento Administrativo Nacional de Estadística - DANE. “Déficit de vivienda”. Bogotá, 2005. Consulta realizada Marzo 2011. Disponible en la página Web:  
<http://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-sociales/deficit-de-vivienda>

Departamento Administrativo Nacional de Estadística - DANE. “Encuesta de ingresos y gastos 2006-2007”. Bogotá, 2009. Consulta realizada Abril 2013. Disponible en la página Web: <http://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-sociales/deficit-de-vivienda>

Departamento Administrativo Nacional de Estadística - DANE. “Encuesta nacional de Calidad de Vida 2011”. Bogotá, Marzo 13 2013. Consulta realizada Febrero 2013. Disponible en la página Web:  
[http://www.dane.gov.co/files/investigaciones/condiciones\\_vida/calidad\\_vida/Prese-ntacion\\_ECV\\_2012.pdf](http://www.dane.gov.co/files/investigaciones/condiciones_vida/calidad_vida/Prese-ntacion_ECV_2012.pdf)

Departamento Administrativo Nacional de Estadística - DANE. “Encuesta nacional de Calidad de Vida 2012”. Bogotá, Abril 17 2012. Consulta realizada Febrero 2013. Disponible en la página Web: <http://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-sociales/calidad-de-vida-ecv/87-sociales/calidad-de-vida/4623-encuesta-de-calidad-de-vida-2012>

Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Medellín. “estratificación socioeconómica viviendas”. 2011. Consulta realizada en Noviembre 2013. Disponible en la página web: <http://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-sociales/calidad-de-vida-ecv/87-sociales/calidad-de-vida/4623-encuesta-de-calidad-de-vida-2012>

Departamento de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN. “Beneficios tributarios del sector de la construcción”. Estudios fiscales. Bogotá, 2007: (1-24) Consulta realizada Febrero 2013. Disponible en la página Web: [http://www.dian.gov.co/descargas/servicios/OEE-Documentos/Cuadernos/Beneficios\\_tributarios\\_sector\\_construccion.pdf](http://www.dian.gov.co/descargas/servicios/OEE-Documentos/Cuadernos/Beneficios_tributarios_sector_construccion.pdf)

Department Human Settlements Republic of South Africa. “The National Housing code”. Parte tres subsidies individuales. Consulta realizada Abril 2013. Disponible en la página Web, [http://www.dhs.gov.za/uploads/documents/3\\_Financial\\_Interventions/3%20Vol%20Part%20Individual%20Subsidies.pdf](http://www.dhs.gov.za/uploads/documents/3_Financial_Interventions/3%20Vol%20Part%20Individual%20Subsidies.pdf)

Duran Gómez Juanita. “ Estudio critico de la Ley 820 del 2003”. Consulta realizada Octubre 2013. Disponible en la página web: <http://repository.urosario.edu.co/bitstream/10336/1470/1/52995865.pdf>

Enciclopedia guía del mundo. “Historia de Sudáfrica” .2009. Consulta realizada Mayo 2012. Disponible en la página Web: <http://www.geographia.com/south-africa/> .

Geographic Encyclopedia, “South Africa”. Consulta realizada Febrero 2013. Disponible en la página Web: <http://www.geographia.com/south-africa/>.

Jonnesburg Social Housing Company. “Nomination for 2010 UN- HABITAT scroll of honors of award”. 2010. Consulta realizada Marzo 2013. Disponible en la página Web:

[http://www.unhabitat.org/downloads/docs/9119\\_15695\\_JohannesburgSocialHousingCompany\\_SA.pdf](http://www.unhabitat.org/downloads/docs/9119_15695_JohannesburgSocialHousingCompany_SA.pdf)

Maldonado, María Mercedes. “Instrumentos de gestión del suelo algunos elementos de contexto”. Bogotá, (Septiembre de 2000): 1-21. Consulta realizada Febrero 2013. Disponible en la página Web: <http://info.worldbank.org/etools/docs/library/135755/M3-06-B-MariaMMaldonado-INSTRUMENTOS%20DE%20GESTION%20DEL%20SUELO-Bogota2000.pdf>

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. “Política para facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda”. Ponencia presentada en el Congreso nacional de CAMACOL. Cartagena, 2012. Consulta realizada Diciembre 2012. Disponible en la página Web: [http://camacol.co/sites/default/files/congreso\\_2012/german\\_vargas\\_lleras.pdf](http://camacol.co/sites/default/files/congreso_2012/german_vargas_lleras.pdf)

Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo - PNUD. *Informe sobre Desarrollo Humano 2013*. Washington D.C, 2013. Consulta realizada marzo 2013. Disponible en la página Web <http://hdr.undp.org/es/informes/mundial/idh2013/>

Rayen, Hormazábal. “Sudáfrica: del Apartheid Racial al Apartheid Social”. Consulta electrónica. 2010. Consulta realizada Febrero 2013. Disponible en la página Web: [http://www.webislam.com/articulos/39417sudafrica\\_del\\_apartheid\\_racial\\_al\\_apartheid\\_social.html](http://www.webislam.com/articulos/39417sudafrica_del_apartheid_racial_al_apartheid_social.html)

Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio. “Decreto 0391 2012, Por el cual se reglamenta el subsidio familiar de vivienda aplicado a contratos de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar y se fijan otras disposiciones”. 2012. Consulta realizada Octubre 2013. Disponible en la pagina web: <http://wsp.presidencia.gov.co/Normativa/Decretos/2012/Documents/Febrero/16/decreto039116022012.pdf>

North West Provincial Government Republic South Africa. “Breaking new ground: a comprehensive plan for the development of sustainable human settlements”. (2004):1-28. Consulta realizada Febrero 2013. Disponible en la página Web: [http://abahlali.org/files/Breaking%20new%20ground%20New\\_Housing\\_Plan\\_Cabinet\\_approved\\_version.pdf](http://abahlali.org/files/Breaking%20new%20ground%20New_Housing_Plan_Cabinet_approved_version.pdf)

Orjuela Marcela. “El contrato de arrendamiento civil en Colombia y su normatividad vigente”. (2000). Consulta realizada Octubre 2013. Disponible en la pagina web: <http://intellectum.unisabana.edu.co:8080/jspui/bitstream/10818/5316/1/129812.pdf>

Republic of South Africa “Social Housing Act”.(2008). Consulta realizada Marzo 2013. Documento Electrónico. Disponible en la página Web: <http://www.info.gov.za/view/DownloadFileAction?id=91903>

Socio-economic Right Institute of South Africa. “A resource guide to housing in South Africa 1994-2010”. 2011. Consulta realizada Abril 2013. Disponible en la página Web:[http://www.escrnet.org/sites/default/files/SERI\\_A\\_Resource\\_Guide\\_to\\_Housing\\_in\\_South\\_Africa\\_Feb11\\_0.pdf](http://www.escrnet.org/sites/default/files/SERI_A_Resource_Guide_to_Housing_in_South_Africa_Feb11_0.pdf)

South African Local Government Association. “Good Practices in Rental Housing How to make rental housing work in your municipality”. Johannesburgo, Septiembre 2009. Consulta realizada en Enero 2013. Disponible en la página Web: <http://www.salga.org.za/pages/Municipal-Focus/Municipal-Guidelines-on-Social-and-Rental-Housing>

South African Local Government Association. “Municipal social housing”. 2005. Consulta realizada en Abril 2013. Disponible en la página Web: <http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:ZqfGYgfwvAJ:www.salga.org.za/documents/download/app/webroot/assets/files/Guidelines%2520for%2520Municipalities/Toolkit%2520for%2520Municipal%2520Social%2520Housing>

%2520Policy%2520Second%2520Edition.pdf+South+African+Local+Governmen  
t+Association+“Municipal+social+housing”.+TOLL&cd=1&hl=en&ct=clnk&gl=  
co

Southern Africa Legal Information Institute. “Housing Act No 107”. Cape Town,1997.  
Consulta realizada en Marzo 2013. Disponible en la página Web:  
[http://www.saflii.org/za/legis/num\\_act/ha1997107.pdf](http://www.saflii.org/za/legis/num_act/ha1997107.pdf)

The Social Housing foundation. “Public sector rental housing programme implementation”.  
Johanesburgo, 2010. Consulta realizada en Abril 2013. Disponible en la página  
Web:  
[http://www.shra.org.za/images/stories/2011/pdfs/Public\\_%20Sector\\_Toolkit.pdf](http://www.shra.org.za/images/stories/2011/pdfs/Public_%20Sector_Toolkit.pdf)

Torres, Jorge. “Las condiciones habitaciones de los hogares y su relación con la pobreza”.  
Departamento Nacional de Planeación. Bogotá D.C. 2007, 1-277. Consulta  
realizada en Marzo 2013. Disponible en la página Web:  
[https://www.dnp.gov.co/Portals/0/archivos/documentos/DDS/Pobreza/Portadas/VI  
VIENDA.pdf](https://www.dnp.gov.co/Portals/0/archivos/documentos/DDS/Pobreza/Portadas/VI<br/>VIENDA.pdf)

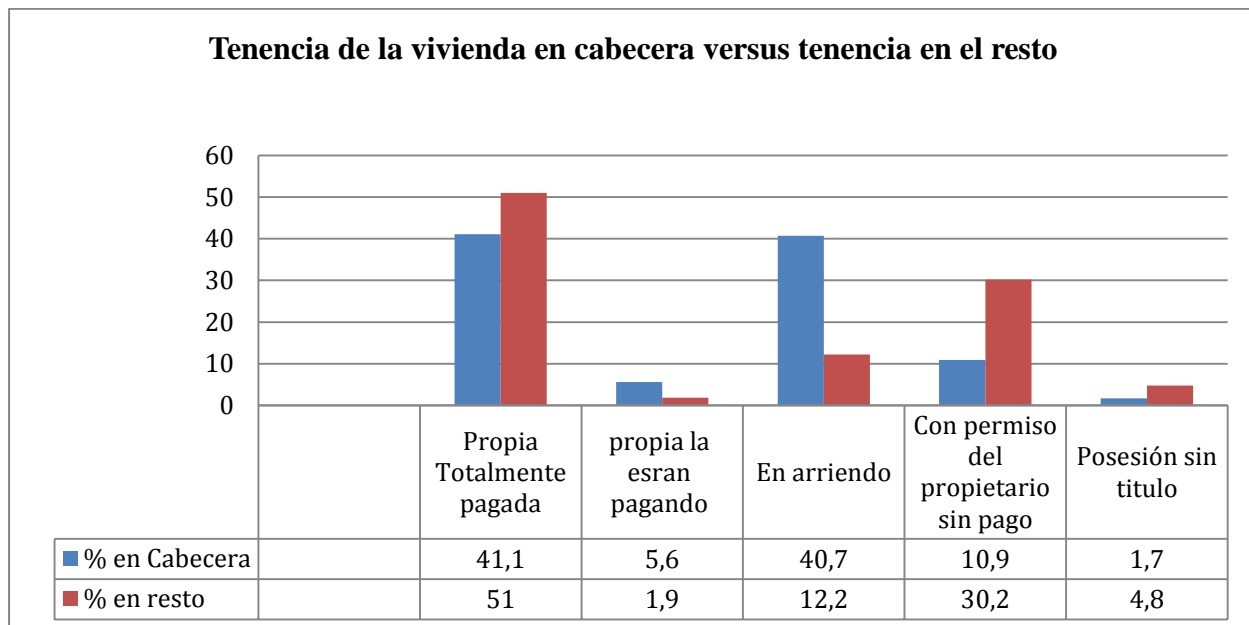
Torres, Jorge. “Estudio sobre el mercado de arrendamiento de vivienda en Colombia  
Informe final”. Banco Interamericano de Desarrollo. Bogotá, D.C. 2012, 1-118.  
Consulta realizada en Septiembre 2013. Disponible en la pagina web:  
[http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4\\_uibd.nsf/EADE037412EB0174  
05257B03006E9DEF/\\$FILE/15.mercado\\_arrendamiento\\_vivienda.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_uibd.nsf/EADE037412EB0174<br/>05257B03006E9DEF/$FILE/15.mercado_arrendamiento_vivienda.pdf)

Torres, Jorge. “El subsidio de arrendamiento como instrumento de la política de vivienda”.  
*Presentación Foro Arrendamiento Popular en Colombia como Alternativa  
Habitacional*. 2010. Consulta realizada julio 2012. Disponible en la página Web:  
<http://www.cenac.org.co/presentaciones-estudios.shtml>

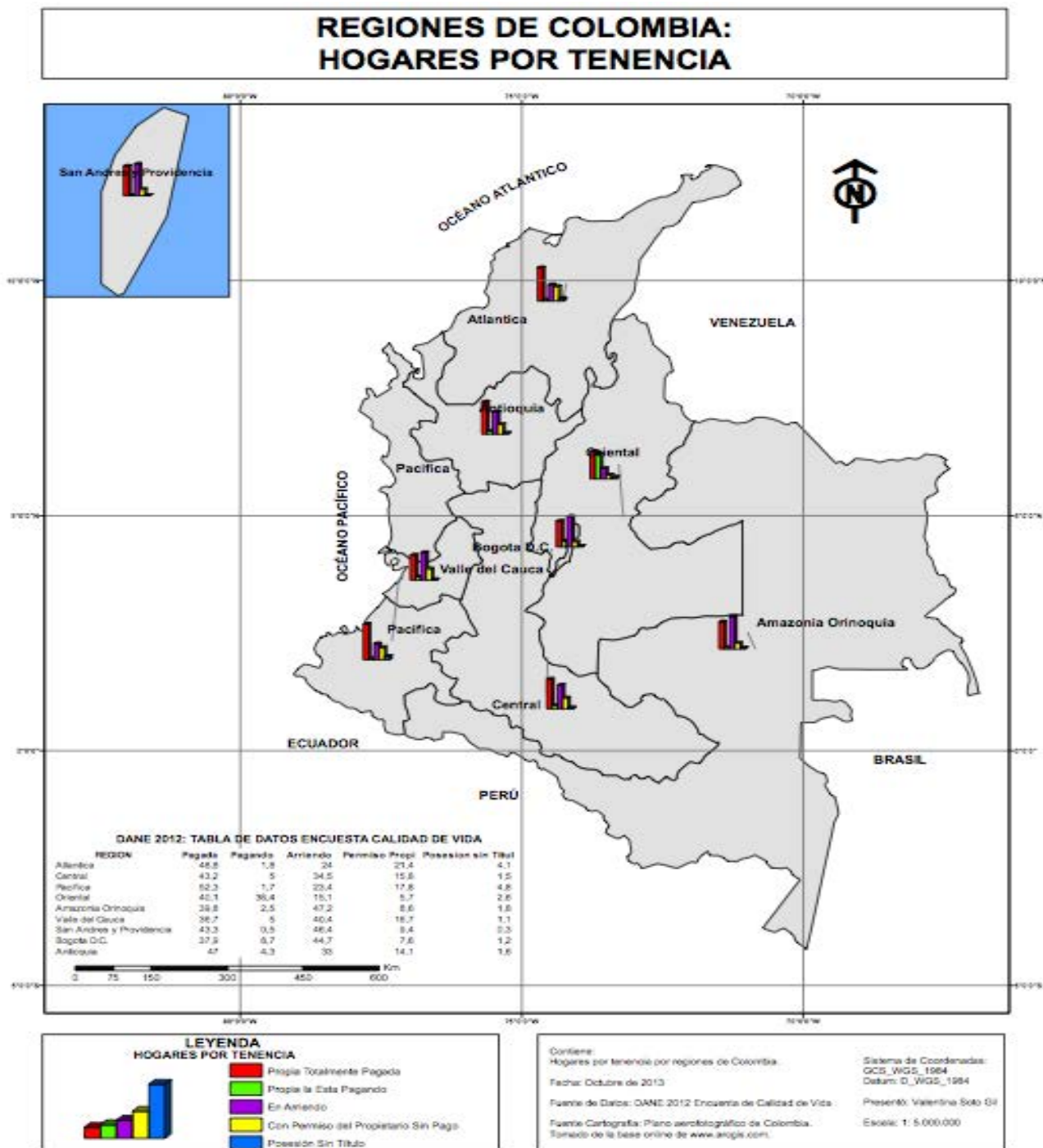
Universidad ICESI. “Una mirada descriptiva a las comunas de Cali”. 2007. Consulta realizada Noviembre 2013. Disponible en la página web: [http://www.icesi.edu.co/jcalonso/images/pdfs/Publicaciones/una\\_mirada\\_descriptiva\\_a\\_las\\_comunas\\_de\\_cali.pdf](http://www.icesi.edu.co/jcalonso/images/pdfs/Publicaciones/una_mirada_descriptiva_a_las_comunas_de_cali.pdf)

## ANEXOS

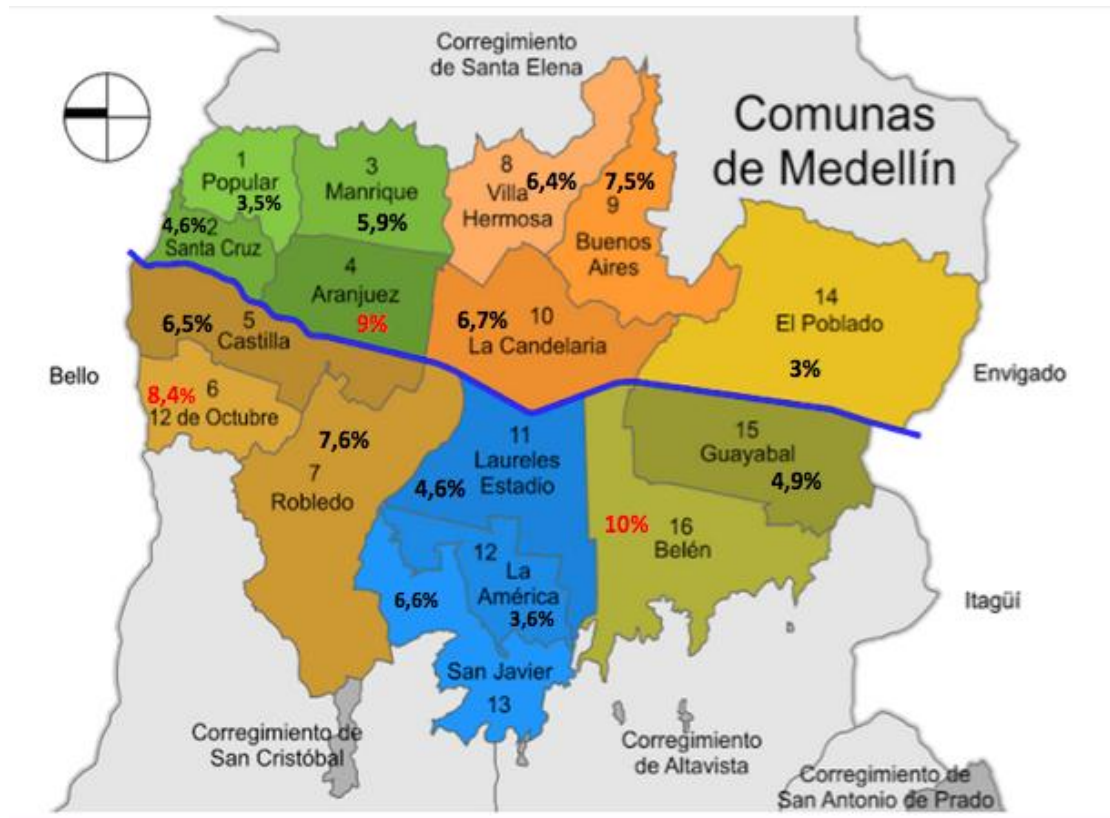
### Anexo 1. Tenencia de la vivienda en cabecera versus tenencia en el resto



Anexo 2. Mapa. Regiones de Colombia distribución de tenencia.

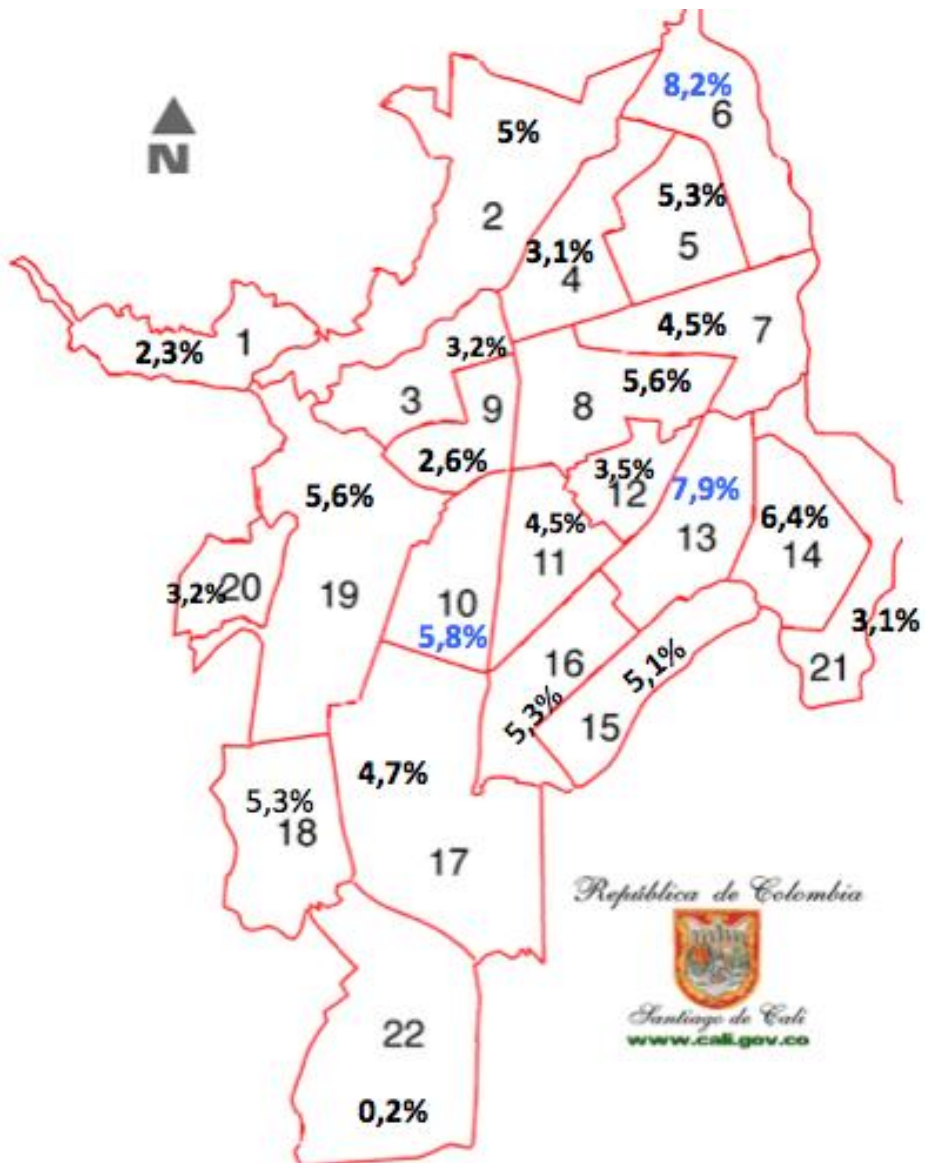


### Anexo 3. Mapa. Distribución hogares arrendatarios por comuna en Medellín



Elaborado por la autora. Fuente : Torres Jorge Enrique “Estudio sobre el mercado de arrendamiento en Colombia”, 2012. p.17. Documento electrónico.

Anexo 4. Mapa. Distribución hogares arrendatarios por comuna en Cali.



Elaborado por la autora. Fuente : Torres Jorge Enrique. “Estudio sobre el mercado de arrendamiento en Colombia”, 2012. p.18. Documento electrónico.

Anexo 5. Mapa. Distribución hogares arrendatarios por localidad en Bogotá.



Elaborado por la autora. Fuente : Torres Jorge Enrique. “Estudio sobre el mercado de arrendamiento en Colombia”, 2012. p.18. Documento electrónico.

**Anexo 6. Hogares arrendatarios de Cali, relación entre la distribución espacial con el estrato**

Comunas	Estratos	Distribución de estrato %	Distribución hogares arrendatarios%	
			Por Comuna	En la comuna
1	1	54,2		
	2	45,1		
	3	0		
	4	0,3		
	5	0,4		
	6	0		
TOTAL		100	2,3	40,1
2	1	3,9		
	2	0		
	3	6,6		
	4	36,2		
	5	44		
	6	9,3		
TOTAL		100	5	37,6
3	1	6		
	2	13		
	3	74		
	4	2		
	5	5		
	6	0		
TOTAL		100	3,2	58,2
4	1	4		
	2	48		
	3	48		
	4	0		
	5	0		
	6	0		
TOTAL		100	3,1	43,9
5	1	6		
	2	13		
	3	74		
	4	2		
	5	5		
	6	0		
TOTAL		100	5,3	40,5
6	1	4,8		
	2	83,5		
	3	11,7		
	4	0		
	5	0		
	6	0		
TOTAL		100	8,2	45,6

7	1	7	
	2	41	
	3	52	
	4	0	
	5	0	
	6	0	
TOTAL		100	4,5 48,2
8	1	0,1	
	2	25,2	
	3	74,7	
	4	0	
	5	0	
	6	0	
TOTAL		100	5,6 45,6
9	1	10	
	2	20	
	3	70	
	4	0	
	5	0	
	6	0	
TOTAL		100	2,6 45,7
10	1	0	
	2	5,9	
	3	78,9	
	4	14,9	
	5	0,3	
	6	0	
TOTAL		100	5,8 46,7
11	1	0,3	
	2	27,6	
	3	72,1	
	4	0,1	
	5	0	
	6	0	
TOTAL		100,1	4,5 42,7
12	1	0	
	2	42,7	
	3	57,3	
	4	0	
	5	0	
	6	0	
TOTAL		100	3,5 44
13	1	26	
	2	64	
	3	10	
	4	0	
	5	0	
	6	0	

TOTAL		100	7,9	42,8
14	1	68,4		
	2	31,6		
	3	0		
	4	0		
	5	0		
	6	0		
TOTAL		100	6,4	40
15	1	41		
	2	39		
	3	20		
	4	0		
	5	0		
	6	0		
TOTAL		100	5,1	39,4
16	1	6		
	2	89,8		
	3	0,2		
	4	4		
	5	0		
	6	0		
TOTAL		100	5,3	46,3
17	1	0		
	2	1		
	3	21		
	4	20		
	5	52		
	6	6		
TOTAL		100	4,7	35,3
18	1	26		
	2	34		
	3	39		
	4	1		
	5	0		
	6	0		
TOTAL		100	5,3	45,8
19	1	1		
	2	3		
	3	5		
	4	43		
	5	44		
	6	4		
TOTAL		96	5,6	43,5
20	1	83		
	2	14		
	3	3		
	4	0		
	5	0		

	6	0		
TOTAL		100	3,2	58,2
21	1	80,7		
	2	19,3		
	3	0		
	4	0		
	5	0		
	6	0		
TOTAL		100	3,1	31,6
22	1	0		
	2	3,3		
	3	0		
	4	0,3		
	5	8,4		
	6	88		
TOTAL		100	0,2	16,7

Fuente : Elaborado por la autora . Torres Jorge Enrique “Estudio sobre el mercado de arrendamiento en Colombia”, 2012. p.17. Documento electrónico. Y Universidad ICESI. “Una mirada descriptiva a las comunas de Cali”. 2007. Documentos electrónico.

### Anexo 7. Hogares arrendatarios de Medellín, relación entre la ditribución espacial con el estrato

Comunas	Estratos	Distribución de estrato %	Distribución hogares arrendatarios %	
			Por Comuna	En la comuna
1	1	36		
	2	63,5		
	3	0,5		
	4	0		
	5	0		
	6	0		
TOTAL		100	3,5	28,2
2	1	13,8		
	2	85,7		
	3	0,5		
	4	0		
	5	0		
	6	0		
TOTAL		100	4,6	33,6

3	1	24,9		
	2	59,7		
	3	15,4		
	4	0		
	5	0		
	6	0		
<b>TOTAL</b>		<b>100</b>	<b>5,9</b>	<b>31,9</b>
4	1	10		
	2	35		
	3	55		
	4	0		
	5	0		
	6	0		
<b>TOTAL</b>		<b>100</b>	<b>9</b>	<b>45</b>
5	1	1		
	2	14,3		
	3	83,2		
	4	1,5		
	5	0		
	6	0		
<b>TOTAL</b>		<b>100</b>	<b>6,5</b>	<b>36,9</b>
6	1	15		
	2	58,5		
	3	26,5		
	4	0		
	5	0		
	6	0		
<b>TOTAL</b>		<b>100</b>	<b>8,4</b>	<b>36,9</b>
7	1	10,6		
	2	50,2		
	3	29,3		
	4	9		
	5	0,9		
	6	0		
<b>TOTAL</b>		<b>100</b>	<b>7,6</b>	<b>33,8</b>
8	1	33		
	2	40		
	3	25		
	4	2		
	5	0		
	6	0		
<b>TOTAL</b>		<b>100</b>	<b>6,4</b>	<b>35,9</b>
9	1	3,3		
	2	25,5		
	3	60,5		
	4	9		
	5	1,1		
	6	0,6		

<b>TOTAL</b>		<b>100</b>	<b>7,5</b>	<b>38,7</b>
10	1	0		
	2	7,6		
	3	33,6		
	4	55,6		
	5	3,2		
	6	0		
<b>TOTAL</b>		<b>100</b>	<b>6,7</b>	<b>45,5</b>
11	1	0		
	2	0,5		
	3	17,4		
	4	32,1		
	5	0		
	6	50		
<b>TOTAL</b>		<b>100</b>	<b>4,6</b>	<b>23,9</b>
12	1	0		
	2	2		
	3	30,1		
	4	43,9		
	5	24		
	6	0		
<b>TOTAL</b>		<b>100</b>	<b>3,6</b>	<b>24,4</b>
13	1	35,1		
	2	38,5		
	3	21,3		
	4	5,1		
	5	0		
	6	0		
<b>TOTAL</b>		<b>100</b>	<b>6,6</b>	<b>34,9</b>
14	1	0		
	2	1,7		
	3	1,5		
	4	3,8		
	5	18,9		
	6	74,1		
<b>TOTAL</b>		<b>100</b>	<b>3</b>	<b>17,5</b>
15	1	1		
	2	17		
	3	56		
	4	26		
	5	0		
	6	0		
<b>TOTAL</b>		<b>100</b>	<b>4,9</b>	<b>38,4</b>
16	1	1,8		
	2	17,3		
	3	36		
	4	23,7		

	5	21,2		
	6		10	35,2
<b>TOTAL</b>		<b>100</b>		

Fuente: . Fuente : Elaborado por la autora . Torres Jorge Enrique “Estudio sobre el mercado de arrendamiento en Colombia”, 2012. p.17. Documento electrónico y Departamento Administrativo de Planeación. “estratificación socioeconómica”. Documento electrónico.

### Anexo 8. Hogares arrendatarios de Bogotá, relación entre la distribución espacial con el estrato

Localidad	Estratos	Distribución de estrato %	Distribución hogares arrendatarios %	
			Por Localidad	En la localidad
Usaquén	Sin Estrato	1,5		
	Bajo -bajo	4,6		
	Bajo	11,3		
	Medio-bajo	30,1		
	Medio	24,4		
	Medio-alto	12,4		
	Alto	15,7		
<b>TOTAL</b>		<b>100</b>	<b>6,3</b>	<b>37,5</b>
Localidad	Estratos	Distribución de estrato %	Distribución hogares arrendatarios %	
			Por Localidad	En la localidad
Chapinero	Sin Estrato	1		
	Bajo -bajo	5,6		
	Bajo	15,4		
	Medio-bajo	5,7		
	Medio	30		
	Medio-alto	8		
	Alto	34,3		
<b>TOTAL</b>		<b>100</b>	<b>2,3</b>	<b>37,5</b>
Localidad	Estratos	Distribución de estrato %	Distribución hogares arrendatarios %	
			Por Localidad	En la localidad
	Sin Estrato	5,5		

Santa fé	Bajo -bajo	7,4		
	Bajo	64,1		
	Medio-bajo	17,5		
	Medio	3,8		
	Medio-alto	1		
	Alto	1		
<b>TOTAL</b>		<b>100,3</b>	<b>3,9</b>	<b>50,1</b>
Localidad	Estratos	Distribución de estrato %	Distribución hogares arrendatarios %	
			Por Comuna	En la comuna
Usme	Sin Estrato	1,5		
	Bajo -bajo	45		
	Bajo	53,5		
	Medio-bajo			
	Medio			
	Medio-alto			
	Alto			
<b>TOTAL</b>		<b>100</b>	<b>6</b>	<b>45,6</b>
Localidad	Estratos	Distribución de estrato %	Distribución hogares arrendatarios %	
			Por Localidad	En la localidad
Tunjuelito	Sin Estrato	1		
	Bajo -bajo	0		
	Bajo	66		
	Medio-bajo	33		
	Medio			
	Medio-alto			
	Alto			
<b>TOTAL</b>		<b>100</b>	<b>2,1</b>	<b>34,6</b>
Localidad	Estratos	Distribución de estrato %	Distribución hogares arrendatarios %	
			Por Localidad	En la localidad
Bosa	Sin Estrato	1,5		
	Bajo -bajo	45		
	Bajo	53,5		
	Medio-bajo			
	Medio			
	Medio-alto			
	Alto			
<b>TOTAL</b>		<b>100</b>	<b>6,6</b>	<b>39,1</b>

Localidad	Estratos	Distribución de estrato %	Distribución hogares arrendatarios %	
			Por Localidad	En la localidad
Kennedy	Sin Estrato	2,3		
	Bajo -bajo	1,7		
	Bajo	56		
	Medio-bajo	40		
	Medio			
	Medio-alto			
	Alto			
<b>TOTAL</b>		<b>100</b>	<b>12,8</b>	<b>39,6</b>
Localidad	Estratos	Distribución de estrato %	Distribución hogares arrendatarios %	
			Por Localidad	En la localidad
Fontibón	Sin Estrato	1,6		
	Bajo -bajo	0		
	Bajo	20		
	Medio-bajo	51		
	Medio	27,4		
	Medio-alto	0		
	Alto	0		
<b>TOTAL</b>		<b>100</b>	<b>3,8</b>	<b>33,8</b>
Localidad	Estratos	Distribución de estrato %	Distribución hogares arrendatarios %	
			Por Localidad	En la localidad
Engativá	Sin Estrato	1		
	Bajo -bajo	1		
	Bajo	25,7		
	Medio-bajo	70		
	Medio	2,3		
	Medio-alto	0		
	Alto	0		
<b>TOTAL</b>		<b>100</b>	<b>13</b>	<b>44</b>
Localidad	Estratos	Distribución de estrato %	Distribución hogares arrendatarios %	
			Por Localidad	En la localidad
Suba	Sin Estrato	1		
	Bajo -bajo			
	Bajo	46		
	Medio-bajo	34		
	Medio	9		

	Medio-alto	9		
	Alto	1		
<b>TOTAL</b>		<b>100</b>	<b>13,8</b>	<b>39,2</b>
Localidad	Estratos	Distribución de estrato %	Distribución hogares arrendatarios %	
			Por Localidad	En la localidad
Barrios Unidos	Sin Estrato	1,9		
	Bajo -bajo	0		
	Bajo	0		
	Medio-bajo	64,8		
	Medio	30		
	Medio-alto	3,3		
	Alto	0		
<b>TOTAL</b>		<b>100</b>		
Localidad	Estratos	Distribución de estrato %	Distribución hogares arrendatarios %	
			Por Localidad	En la localidad
Teusaquillo	Sin Estrato	0		
	Bajo -bajo	0		
	Bajo	0		
	Medio-bajo	9,5		
	Medio	32,8		
	Medio-alto	55		
	Alto	2,7		
<b>TOTAL</b>		<b>100</b>	<b>3,9</b>	<b>46,3</b>
Localidad	Estratos	Distribución de estrato %	Distribución hogares arrendatarios %	
			Por Localidad	En la localidad
Los Mártires	Sin Estrato	0		
	Bajo -bajo	0		
	Bajo	0		
	Medio-bajo	9,5		
	Medio	32,8		
	Medio-alto	55		
	Alto	2,7		
<b>TOTAL</b>		<b>100</b>	<b>1,8</b>	<b>54,5</b>
Localidad	Estratos	Distribución de estrato %	Distribución hogares arrendatarios %	
			Por Localidad	En la localidad
	Sin Estrato	2,8		
	Bajo -bajo	0		

Antonio Nariño	Bajo	7,2		
	Medio-bajo	90		
	Medio	0		
	Medio-alto	0		
	Alto	0		
<b>TOTAL</b>		<b>100</b>	<b>1,7</b>	<b>44,9</b>
Localidad	Estratos	Distribución de estrato %	Distribución hogares arrendatarios %	
			Por Localidad	En la localidad
Puente Aranda	Sin Estrato	5		
	Bajo -bajo	0		
	Bajo	0		
	Medio-bajo	95		
	Medio	0		
	Medio-alto	0		
	Alto	0		
<b>TOTAL</b>		<b>100</b>	<b>4,2</b>	<b>49</b>
Localidad	Estratos	Distribución de estrato %	Distribución hogares arrendatarios %	
			Por Localidad	En la localidad
La candelarea	Sin Estrato	1,8		
	Bajo -bajo	10,2		
	Bajo	48		
	Medio-bajo	40		
	Medio	0		
	Medio-alto	0		
	Alto	0		
<b>TOTAL</b>		<b>100</b>	<b>0,5</b>	<b>55,4</b>
Localidad	Estratos	Distribución de estrato %	Distribución hogares arrendatarios %	
			Por Comuna	En la comuna
Rafael Uribe	Sin Estrato	1,9		
	Bajo -bajo	10,2		
	Bajo	48,2		
	Medio-bajo	39,7		
	Medio			
	Medio-alto			
	Alto			
<b>TOTAL</b>		<b>100</b>	<b>5,9</b>	<b>47,8</b>
Localidad	Estratos	Distribución de estrato %	Distribución hogares arrendatarios %	

			Por Localidad	
			En la localidad	
Ciudad Bolívar	Sin Estrato	1,9		
	Bajo -bajo	10,2		
	Bajo	48,2		
	Medio-bajo	39,7		
	Medio			
	Medio-alto			
	Alto			
<b>TOTAL</b>		<b>100</b>	<b>6,4</b>	<b>36,1</b>

### Anexo 9 Localización de Sudáfrica



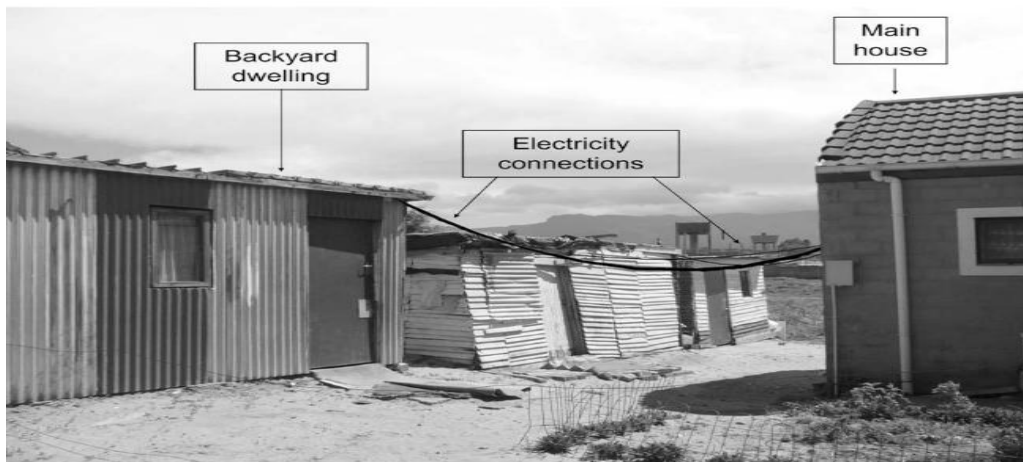
Fuente: SA Places. South AfricaMap. Consulta realizada abril 2013. Documento electrónico.

## Anexo10. Foto. Imágenes de Proyectos de JOSHCO



Fuente: Johannesburg Social Housing Company - JOSHCO. Tema de búsqueda: (About JOSHCO). Consulta electrónica.

## Anexo 11. Foto. Situación habitacional, arrendamiento de patio trasero.



Fuente: Lemanski ,Charlotte. “Augmented informality: South Africa’s backyard dwellings as a by-product of formal housing policies”. *Habitat international*. Vol. 33, No. 4 ( October 2009). p.475..

**Anexo 12. Entrevista a Alan Gilbert, profesor catedrático de Geografía en University College London, doctor en geografía y en literatura. Realizada por correo electrónico. Marzo 26 2013.**

*¿Cuáles han sido los principales problemas de la política de vivienda en Colombia?*

Existen muchos problemas en la política habitacional de Colombia alguno de ellos son: la falta de calidad de la vivienda social algunas de estas han tenido problemas estructurales y/o se han construido en zonas de riesgo. El valor del suelo influye en el área de la solución habitacional y por supuesto en los servicios que puedan brindar, por ejemplo apartamentos de 36m<sup>2</sup> en el sexto piso sin ascensor.

Otro de los grandes problemas que tiene la política de vivienda en Colombia es que el subsidio funciona con base en el ahorro y el préstamo, situación que restringe la participación de ciertos estratos en la política habitacional.

*Según la encuesta de ingreso y gastos del 2007, el 60% de los hogares colombianos gana entre uno y dos salarios mínimos, ¿qué alternativas en la política habitacional podría existir para estos?*

Vivienda gratis, pero es una política equivocada

*¿Qué tan importante es la gestión del suelo para la vivienda de interés social?*

Muy importante porque el costo del suelo influye mucho en el costo final del VIS.

*Existen problemas de focalización dentro de la política de vivienda en Colombia y en Sudáfrica*

Si porque no hay buen control sobre los candidatos para VIP y VIS.

*Teniendo en cuenta que el segundo mercado habitacional más importante en Sudáfrica (22%) y en Colombia (32%), ¿por qué la política de vivienda de ambos países se ha centrado en la propiedad?*

La mayoría de los gobiernos no reconocen que el alquiler es una opción esencial de solución habitacional y que los inquilinos nunca van a desaparecer. Por lo tanto se debe tener una política de vivienda orientada hacia una tenencia neutral, ni mucho para el arrendamiento ni para los propietarios. Sin embargo la mayoría de los gobiernos en Latinoamérica ignoran la vivienda en alquiler e incluso organismos multilaterales también lo hacen, no en vano la vivienda en alquiler no hace parte de los objetivos del milenio establecidos en el PNUD.

La idea de que la propiedad es mejor que el arrendamiento es incentivada por el comercio, la publicidad y la industria de la construcción, de igual manera los gobiernos prefieren

construir a gran escala pues esta actividad impacta el crecimiento económico, genera empleo, etc.

*Según la constitución de 1994 y al ley White paper de 1997, complementan la importancia del acceso a la vivienda digna, pero esta última enfatiza en la política de vivienda que impulsa la propiedad y el mejoramiento de barrios, ¿qué paso con el arrendamiento?*

Nada

*Uno de los lineamientos de la política habitacional sudafricana, es incentivar la vivienda social, para lo cual existen programas tales como: vivienda comunitaria, albergues de transición, vivienda en densidad media. El propósito central de estos lineamientos es dar respuesta a las necesidades habitacionales de los hogares con ingreso inferior a R1500, desde su experiencia usted ¿qué opina de esto?*

El gobierno sudafricano ha construido una gran cantidad de viviendas pero la mayoría de estos desarrollos, ha sido localizada muy lejos de los lugares de trabajo. Tampoco está claro si los beneficiarios han tenido todos ingresos inferiores a R 1.500, porque los ingresos no son supervisados durante el proceso de solicitud. Tampoco ha habido un seguimiento a los beneficiarios de los subsidios, entonces no se sabe si han vendido o alquilado.

*La administración y gestión de la vivienda social en Sudáfrica está a cargo de unas instituciones de vivienda social, JOSHCO es una de ellas y en el 2010 recibió un premio de UN-HABITAT donde se le reconocía como el ente más innovador en la gestión de vivienda de arrendamiento, usted conoce la experiencia?*

No respondió

*¿Cómo se podría incentivar al sector privado en un programa de arrendamiento social?*

Dentro de las experiencias y ejemplos vividos en países como Estados Unidos, Suiza y Rusia ha existido un proceso de privatización del stock en arrendamiento, ya que actores como los fondos de pensiones dentro de las leyes que los legislan están obligados a poseer bienes inmuebles como parte de su cartera, es decir que con el tiempo estos se convierten en los administradores de estos bienes, otro de los actores privados interesados son aquellas empresas industriales que compran los edificios estatales para que después de un proceso de reestructuración, se pueda brindar vivienda en arrendamiento a los trabajadores.

**Anexo 13. Entrevista a María Cecilia Ramírez G., Directora de Planeación e innovación de la constructora IC Prefabricados S.A. Realizada en Cali. Marzo 15 2013.**

Primero que toda la vivienda de interés social no está amarrada a los salarios mínimos de los ingresos de los hogares, sino que va relacionada a los salarios mínimos de la solución habitacional ya sea: casa, apartamento. Esta solución habitacional no puede superar los 135 SMMLV.

*¿Por qué la mayoría de la oferta existente de vivienda para los estratos 1 y 2, en su mayoría no es formal?*

Esta misma pregunta surgió en la constructora y sirvió de fundamento para construir el proyecto de arrendamiento para vivienda de interés social. Si tú miras actualmente la oferta existente de vivienda de interés social, tú tienes dos caminos solamente para acceder a ella. El primero es estar vinculado a una caja de compensación familiar siempre y cuando seas trabajador formal, mientras que si eres informal haces tú trámite totalmente sola, con cero ayuda de las instituciones sociales, pues por parte del Estado no tienes subsidio, ya que no existe la bolsa única que dirigía los subsidios a estos hogares.

Por lo tanto estos últimos no tienen posibilidad de crédito, ya que el ejercicio económico es informal y no se ha demostrado ser partícipe del sistema financiero, entonces los bancos no te van respaldar con el crédito hipotecario, además deben cumplir con el ahorro programado, el cual es un invento para que tu ahorres en el sector financiero y le dejes la plata mucho tiempo mientras que tu completas unos recursos, con el supuesto engaño de que vas a formalizar tu oferta. Este proceso se hace tan largo para la población informal que muy difícilmente se puede materializar en una solución habitacional. La solución para estos básicamente es ganarse la lotería y con ese dinero obtenido, organizar el negocio para que a los bancos les parezca interesante tu negocio y te puedan prestar.

Entonces esas dos modalidades tienen muchas fallas por ejemplo los afiliados a la caja de compensación para postularse al subsidio deben seguir los pasos señalados en la ley y esto no significa que vas a ser elegido, ya que hay muchos hogares a la espera del subsidio y muy poco de estos, si te va muy bien y te ganas en 10 meses aproximadamente. Esta situación es para la gran mayoría de ciudades a excepción de Bogotá, ya que en Bogotá si hay subsidios suficientes como resultado de los aportes realizados por los empleados teniendo en cuenta los ingresos al fondo de vivienda de la caja de compensación. El problema en Bogotá radica en que hay subsidio

pero no oferta de vivienda.

Supongamos que después de este trámite tan tortuoso el hogar formal obtuvo el subsidio, como primera medida tiene que renovar el crédito hipotecario que fue requisito previo para el postularse al subsidio, una vez renovado y entregada su vivienda actualmente puede ser cobijado por el subsidio a la tasa de interés y las cuotas no serán tan altas.

Desde el punto de vista de la oferta de VIP en Cali, la constructora actualmente tiene un proyecto, tenemos el flujo de caja suficiente y sana, pero teniendo en cuenta la programación este proyecto recibe aproximadamente entre 20 y 30 subsidios mensuales. Por lo tanto no es tan sencillo operar con estos.

*Teniendo en cuenta lo anterior, ¿Cuál es el modelo que ustedes proponen?*

El modelo que proponemos es que tú puedas llegar a una vivienda simplemente con tu cedula. Sin necesidad de pasar por ningún requisito previo y eso solamente se da con una modalidad que permita organizar una demanda. Si tú quieres una vivienda en un proyecto de VIP y dices yo quiero una vivienda en ese proyecto pero no tengo plata para ahorrar, porque me gano poco y tengo 4 hijos además pago arriendo etc. La constructora le da la oportunidad de pasarse a la vivienda que te gustó a cambio de pagar un canon mensual. La modalidad que se empleará es el arriendo con opción a compra.

Pongamos un ejemplo de lo anterior, si la cuota total del arriendo pactado es de 200.000 pesos mensuales, 150.000 es el valor del canon y 50.000 es un ahorro que hace el hogar en una cuenta bancaria, con el propósito de complementar el ahorro programado. No se escritura la casa, por lo tanto la vivienda continúa en cabeza de la constructora y no pierde la posibilidad de recibir subsidio, ya que nunca pasa a tener la connotación de vivienda usada.

Una vez el hogar tenga el ahorro programado este puede decidir comprar la vivienda, este ejercicio permite que el arrendatario pueda vincularse al sistema financiero. Esta idea aplica para los hogares con ingresos formal e informal.

*Dentro de la experiencia sudafricana, en este trabajo de investigación se tuvo en cuenta la experiencia de JOSHCO, la cual es una entidad especial que se crea para administrar y gestionar vivienda de arrendamiento social. Uno de los grandes problemas que presentó esta entidad cuando empezó a funcionar era el incumplimiento de pago del 85%, después de 6 años este porcentaje bajo al 15%. ¿Qué se puede hacer para que esto no suceda en el modelo planteado por ustedes?*

Sinceramente todo depende del modelo, esta empresa IC prefabricados ha sido pionera en muchas cosas. Nosotros en el ejercicio de vivienda con opción a compra lo desarrollamos hace muchísimo tiempo, de hecho un banco vino aquí y nos dijo que quería desarrollar esta clase de proyectos con nosotros, le contamos todo. En este momento existe una alianza entre el BID y COMFAMA y ellos aplican el modelo que nosotros mostramos.

Cuando paso el problema del UPAC, nadie le prestaba al sector informal. Aquí en esta constructora se inventó una estrategia llamada grande pago y consistía en prestarle al informal y fue una cartera absolutamente sana, porque creímos en ellos. Lo dejamos de hacer porque era de recursos privados y salía muy costoso.

*En la ley 820 de 2003, se crean incentivos para que se desarrolle la vivienda de interés social en arrendamiento, sin embargo no ha existido respuesta del sector privado. ¿Por qué?*

Nosotros lo hemos querido hacer, el ejercicio que nosotros planeamos de las 400.000 viviendas, consistía en tener un banco aliado, en este caso era el BID. Desde el punto de vista del sector financiero el negocio es absolutamente rentable pues tener parado durante 6 años un dinero es agradable para ellos, de todas formas estos deben crear estrategias para este tipo de proyectos.

No existe ningún temor en desarrollar este proyecto desde IC prefabricados, el problema es que no tenemos todos los recursos para hacerlo solos pues no podemos tener el capital parado durante 6 años.

*¿La gestión del suelo que tan importante es para ustedes?*

La gran mayoría de las personas dicen que la gestión del suelo es un tema muy complicado. Nuestra constructora ha desarrollado proyectos VIP a raíz de tener la capacidad de habilitar suelo (PIDU, Macroproyectos, planes parciales), creamos mezcla de usos compatibles, multiestratos, etc.

*¿Cuáles son los problemas que ha tenido la política de vivienda en Colombia?*

Yo creo que no tenemos política de vivienda, aquí los lineamientos son baldazos en los que llegan por momentos y verdaderamente no sabemos a qué apuntarle, no hay una política pública en materia de vivienda que uno sepa seguir. En el departamento de formulación de proyectos con lo que se tiene toca estar improvisando, es como una cacería todo el día viendo a ver que dice el ministro que dice el otro, para enterarse de algo de lo que se pueda echar mano. Uno no dice a futuro la meta en vivienda es x o y cosa.

*¿Qué posición tiene la constructora frente al leasing habitacional?*

En el resto del mundo cuando se usa esta figura tu no pagas de entrada, el leasing que se ha inventado acá es falso. ¿Qué sentido tiene meterse al leasing habitacional cuando debes entregar tu ahorro programado al sistema financiero y no vas a ser propietario de la vivienda con la entrega de ese dinero?

**Anexo 14. Entrevista a Marino Ramírez Quintero. Subsecretario de la secretaria de vivienda social, Municipio de Santiago de Cali. Realizada en Cali. Mayo 10 2013**

*¿Cuáles han sido los principales problemas de la política de vivienda en Colombia?*

La política de vivienda siempre ha estado orientada a dar apoyo a los hogares de escasos recursos con subsidio. Este es un país capitalista y las soluciones siempre están enmarcadas dentro del mercado, entonces si usted no tiene plata para acceder a este bien, el Estado le concede una porción para poder ingresar al mercado, no se puede olvidar que este ingreso va acompañado de un crédito hipotecario. La política de vivienda enmarcada en el subsidio debe conllevar también a la generación de ingreso.

Otro de los problemas es que los municipios no se han dado cuenta que las soluciones están enmarcadas en el ámbito local, por ejemplo se limitan solo a lo que puede dar el gobierno nacional y olvidan el papel que pueden llegar a tener los municipios además permiten que se formulen proyectos de vivienda que no contemplan el resto de los equipamientos, de ahí que existan proyectos a escalas gigantes que generan déficits de equipamientos sociales, institucionales de salud.

*¿Qué tan importante es la gestión del suelo en la política de vivienda?*

En ciudades como Cali este tema ha faltado mucho por desarrollarse a pesar de la importancia que este tiene dentro de las políticas del POT y el Plan de desarrollo. La gestión del suelo va más allá de marcar áreas de renovación y de desarrollo, y se debe buscar la aplicación de todos los instrumentos de gestión de la ley 388 1997.

*Según la encuesta de ingreso y gastos del 2007, el 60% de los hogares colombianos gana entre uno y dos salarios mínimos, ¿qué alternativas en la política habitacional podría existir para estos?*

Estos hogares ya están viviendo en las ciudades, debido a su condición económica pagan inquilinatos, viven en asentamientos informales. Las estrategias de la política habitacional

debería tener muchos programas, para que los hogares que destinan un pago en vivienda en pésimo estado, puedan ser utilizados en una vivienda digna.

Un tema que preocupa acá es que los hogares pobres en su gran mayoría suplen la necesidad habitacional en un mercado informal, por lo tanto no hay contrato escrito, le cobran más de lo que dice la ley, los propietarios usan la fuerza para decirles que se terminó el servicio, etc.

Durante muchos años a los colombianos se no ha vendido la idea de un país propietario pero resulta que una gran porción del país que paga arriendo, por lo tanto es necesario incorporar esta tenencia a los programas habitacionales.