

1 Millón de Viviendas

Modelos de Éxito en el caso Colombiano

Fondo Nacional del Ahorro

Eduardo Enriquez Caicedo

Santiago de Chile, Julio de 2013



1 Millón de Viviendas

¿Cómo lograrlas?



1. PROGRAMA 100 MIL VIVIENDAS GRATIS



1. Programa 100 mil Viviendas Gratis



El programa de las 100 mil viviendas gratis nace como respuesta del Gobierno Nacional a la realidad de miles de hogares que viven en situación de extrema pobreza y, por lo tanto, no logran acceder a un crédito para obtener

su vivienda por los mecanismos tradicionales que ofrece el mercado. Este programa pretende entregar 100 mil viviendas, en un plazo de 2 años, y tiene como objetivo central seguir avanzando en el cumplimiento de las metas del Gobierno de crear empleo y reducir la pobreza en Colombia.

1. Programa 100 mil Viviendas Gratis

- Colombia entre 1993 y 2005, es decir en 12 años, sólo construyó formalmente 100 mil viviendas de interés prioritario; y éstas nunca llegaron a la población vulnerable, sino que se quedaron en hogares formales y en su gran mayoría en Bogotá.
- NO hay anticipos, se paga contra vivienda entregada, y los recursos se manejan a través de fiducia.
- De ahí la importancia de este Programa, pues se logró en tiempo record la aprobación de la Ley 1537; se licitó la fiducia para garantizar la transparencia en el manejo de los \$4,2 billones que cuesta el programa; se ofertaron los lotes públicos y privados en toda la geografía nacional y se iniciaron los procesos de subastas a privados para la construcción de las 100 viviendas gratuitas.
- Con ello, se está cumpliendo el compromiso de tener a TODA COLOMBIA en construcción; y cumplir así el sueño de 100 mil familias de las más pobres y vulnerables de una vivienda digna, pero sobre todo de ofrecerles una oportunidad para salir de la pobreza extrema, por todo el acompañamiento social que el programa implica.



1. Programa 100 mil Viviendas Gratis

- Eso significa que se consolida la práctica de un gran banco de tierras para el desarrollo de vivienda popular en Colombia, mediante el concurso decidido de los entes territoriales y del sector privado, a través de esta alianza, dejando como resultado la habilitación de tierra lista para la construcción de más de 200,000 viviendas prioritarias en regiones donde en décadas no se había construido una sola vivienda formal.
- Según estimaciones de La Cámara Colombiana de la Construcción CAMACOL, para el año 2013 se esperaba una variación de apenas 2% en iniciaciones de nuevas viviendas y de 16% en el licenciamiento. Ahora, gracias al programa de vivienda gratuita, esas proyecciones aumentan a 55% de crecimiento en iniciaciones y 51% en licencias en 2013.
- Todo ello llevará a que el incremento del PIB de la Construcción para el otro año, pase a 10%, lo que evidencia que el programa actuará como medida anticíclica e impulsará no sólo el PIB de la construcción, sino todos los sectores que proporcionan insumos a esta industria y además un factor clave: **generará 180 mil empleos directos.**

Así se distribuyeron las primeras 100 mil viviendas gratis



- ★ BOGOTÁ 4.837
- ★ CUNDINAMARCA 4.162
- ◐ RISARALDA 2170
- ◐ CALDAS 2.572
- ◐ QUINDÍO 465
- 🏝️ SAN ANDRÉS 174

DISEÑO: ANDRÉS BARRERA



Algunos proyectos

Nombre	Municipio	# Viviendas	Valor	% avance
Abejorral	Abejorral (Antioquia)	40	\$ 1.586.760.000,00	1
URBANIZACION VILLAS DEL ROSARIO	Abrego (Norte de Santander)	294	\$ 11.900.700.000,00	
CIUDADELA LA PROSPERIDAD	Agrado (HUila)	201	\$ 7.973.469.000,00	1
URBANIZACIÓN LOS CEDROS	Aguadas (Caldas)	50	\$ 2.063.250.000,00	
URBANIZACION LA Balsa III	Alcala (Valle)	98	\$ 3.887.562.000,00	
Uninorte Etapa I	Buga (Valle)	620	\$ 24.095.857.320,00	38
Villa Diana	Cabuyaro (Meta)	100	\$ 3.966.900.000,00	
URBANIZACIÓN EL RECUERDO ETAPA I	Calarca (Quindio)	30	\$ 1.190.070.000,00	95
PLAN DE VIVIENDA BARRIOS DEL SUR	Caldas (Antioquia)	298	\$ 3.966.900.000,00	1
Urbanización Casas de Llano Verde	Cali (Valle)	2471	\$ 98.022.099.000,00	45
LA BOCANA	Florencia (Caquetá)	28	\$ 6.347.040.000,00	
"URBANIZACIÓN LA GLORIA IV ETAPA"	Florencia (Caquetá)	850	\$ 33.718.650.000,00	7
Villa Hermosa	Fonseca (Guajira)	718	\$ 28.482.342.000,00	1
LA UMATA ESTEVAN JARAMILLO	Fredonia (Antioquia)	85	\$ 3.371.865.000,00	1
PREDIO LA MANDARINA	Frontino (Antioquia)	100	\$ 3.966.900.000,00	1



Urbanización Villas del Rosario



Plan de Vivienda Barrios del Sur



La Umata Estevan Jaramillo



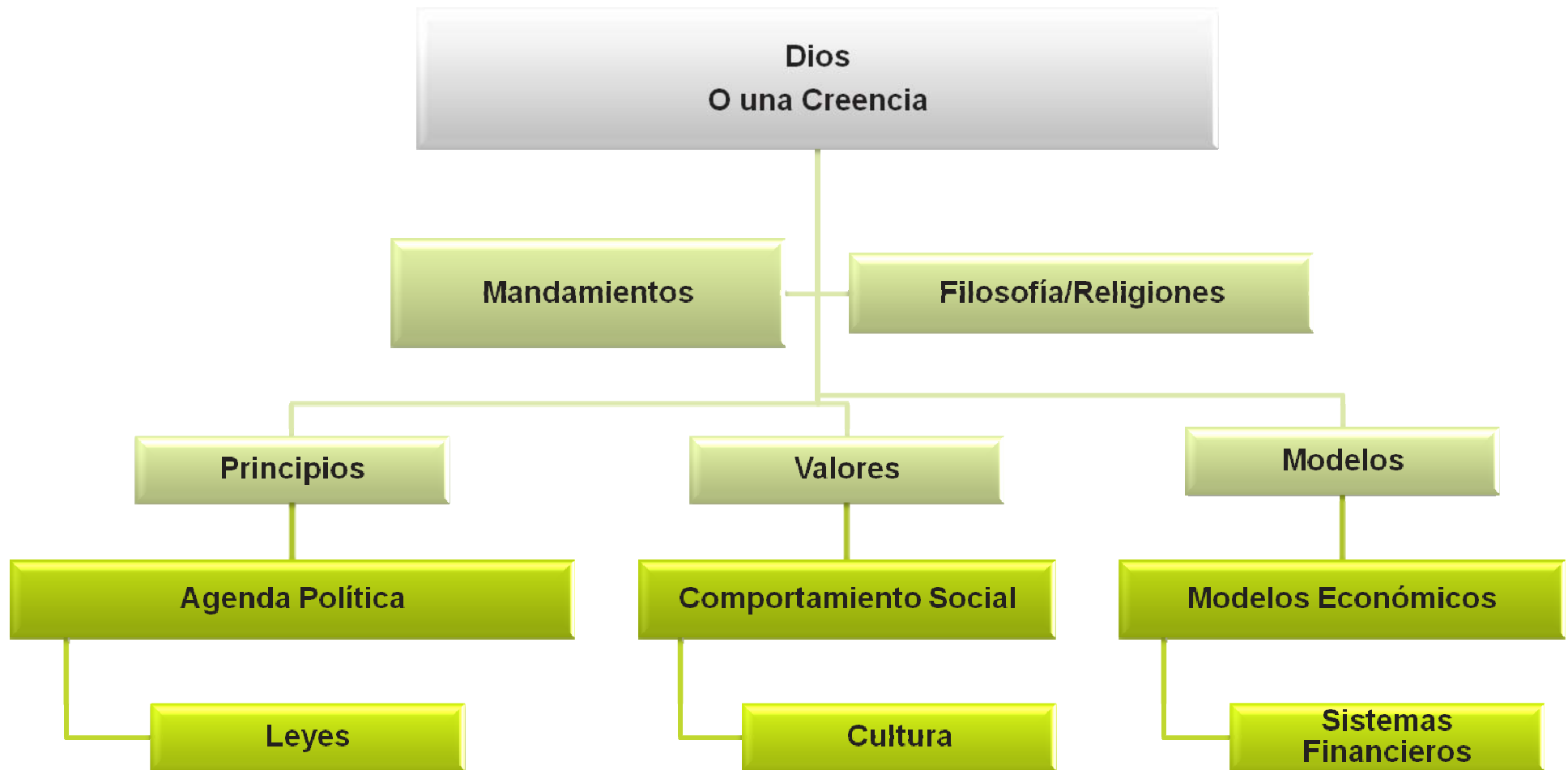
Urbanización Casas de Llano Verde

2. MODELO TACS

(Tasa Ahorro Construyendo Sociedad)



Una Historia Mundial sobre Principios, Valores y Modelos



Evidencias de una Sociedad que No esta Funcionando Bien

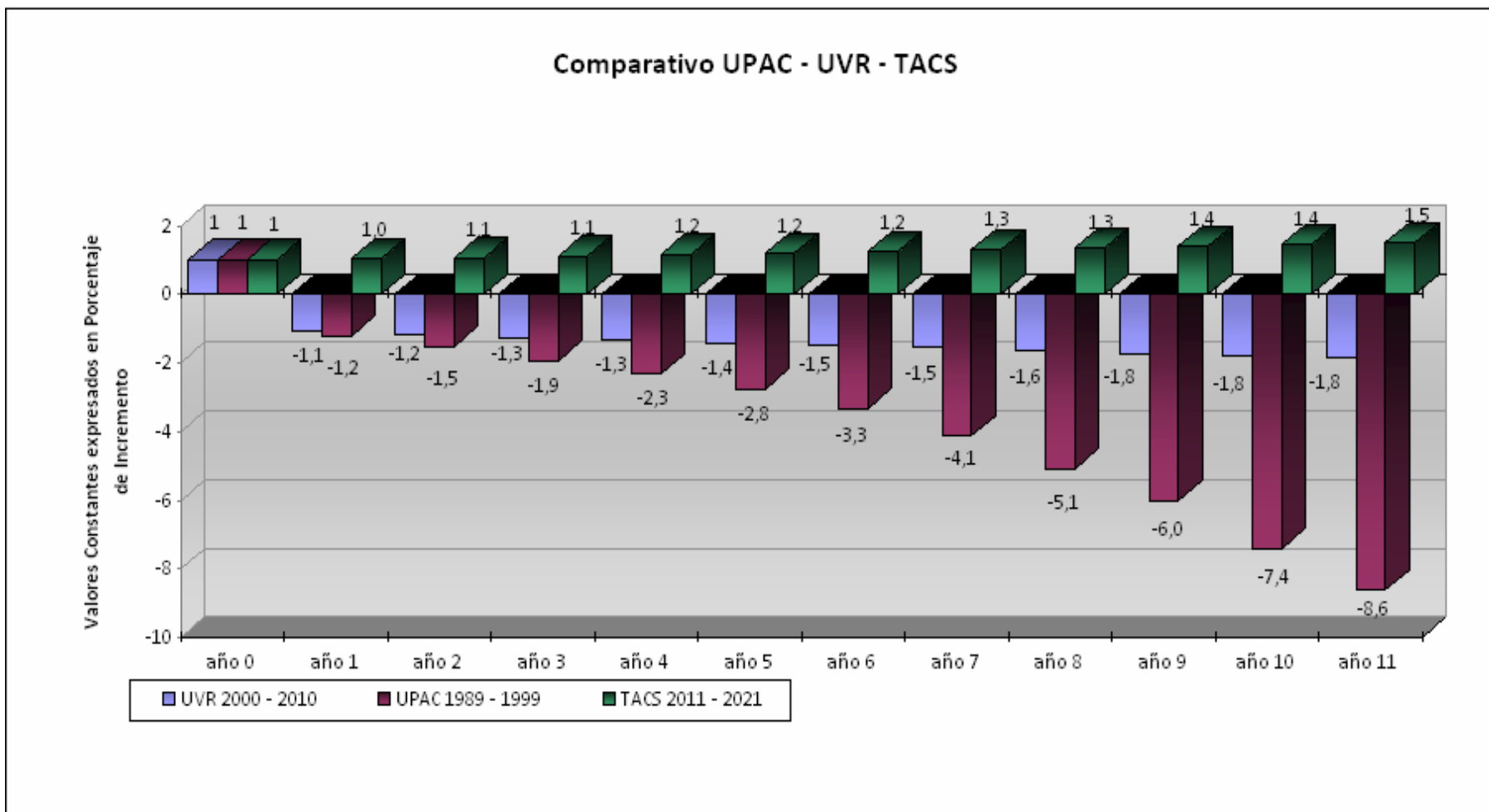


- Una Sociedad que vive en Deuda Económica
- Una Sociedad con un Modelo Económico que Genera Desigualdad
- Una Sociedad con una Agenda Política Corrupta

- Una Sociedad que No tiene Identidad dentro de sus Valores Sociales
- Una Sociedad donde pocas personas manejan muchas personas
- Una Sociedad donde la mayoría de Sus miembros son tributarios de pocos

- Una Sociedad sin equilibrio entre sus Principios, Valores y Modelos
- Una Sociedad alienada por otras sociedades, culturas y tradiciones
- Una Sociedad que quiere copiar o ser como otras sociedades

Resultados en Los Modelos Económicos de Vivienda y el Nuevo Modelo



Ejemplo de Resultados del Modelo Económico Inadecuado en el Tema de Vivienda

- Crédito + Subsidio = Generalmente no termina en compra de Casa
- No todos tienen acceso a Crédito y Subsidio al mismo tiempo
- Baja oferta de Casas en el País. País con un Déficit de 2'8 de casas
- No hay Industrialización de la Vivienda

- 63% de la Población Colombiana vive en Arriendo
- Por consultas a Centrales de Riesgo muchas personas son excluidas del Sistema
- Una cuota inicial es obligatoria para comprar una casa
- Las Viviendas de Interés Social son entregadas sin Tejido Social

- Las Viviendas de Interés Social son construidas sin el desarrollo de Salud, Educación, Recreación y sin la provisión de empleo
- Los peores lugares Urbanos son destinados para la Construcción de Vivienda Social
- Se Comprobó que el Crédito es un Modelo Excluyente

Un Ejemplo en el Modelo Económico - ¿Cual es el Modelo?

- Un Modelo Incluyente
- Un Modelo Financiero que no excluya las Personas por su Consulta a Centrales de Riesgos
- Un Modelo que evalúe la capacidad que tiene una familia de pagar una cuota de Ahorro y no que evalúe la capacidad que tiene un individuo de recibir un crédito para comprar una Casa
- Un Modelo Familiar y No Individual

- Un Modelo que se basa en lo que se quiere en el futuro y no en lo que se endeudo en el pasado
- Un Modelo de Inversión, no uno de Gasto
- Un Modelo que genere una cultura de Desarrollo y no de Dependencia
- Un Modelo Anti Corrupción

- Un Modelo que genere equilibrio en la distribución de la Plusvalía del Negocio de Vivienda
- Un Modelo que no genere estratificación
- Un Modelo que genere Dueños no Deudores
- Un Modelo Holístico que integre lo económico, social, político, recreación, creación de trabajo, lo ético – moral y los temas de clusterización

AHORRO es el Modelo



Formulas

- **Adam Smith**

$$\text{Riqueza} = T - \text{Gst1} - \text{Gst2} - \text{Gst3} + G^n$$

T: Trabajo

Gst: Gasto

- **TACS (Esp) ISCS (Ing)**

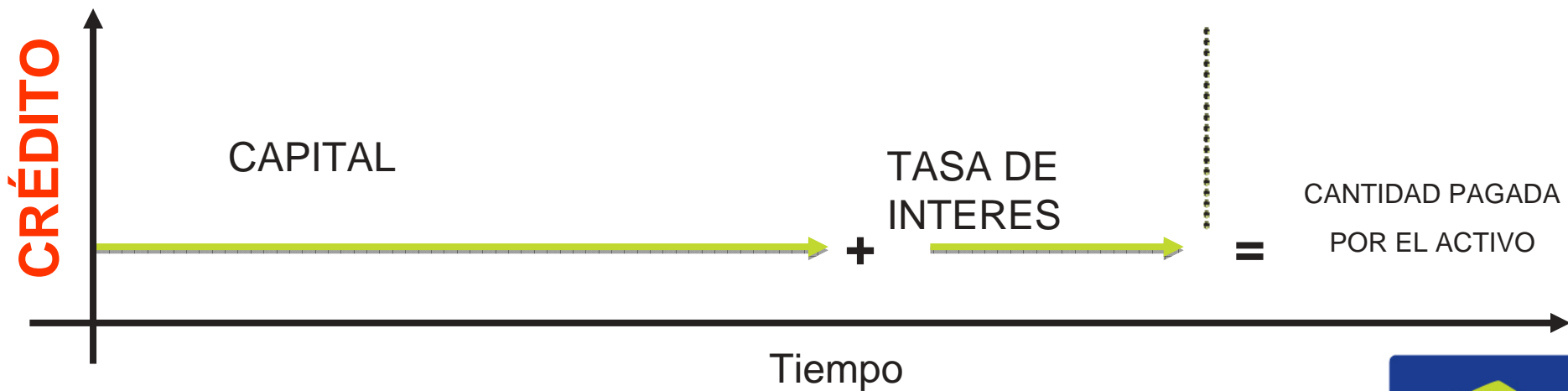
$$\text{Prosperidad} = T - \text{Gst1} + \text{Ah1} + \text{Ah2} + \text{Ah}^n$$

T: Trabajo

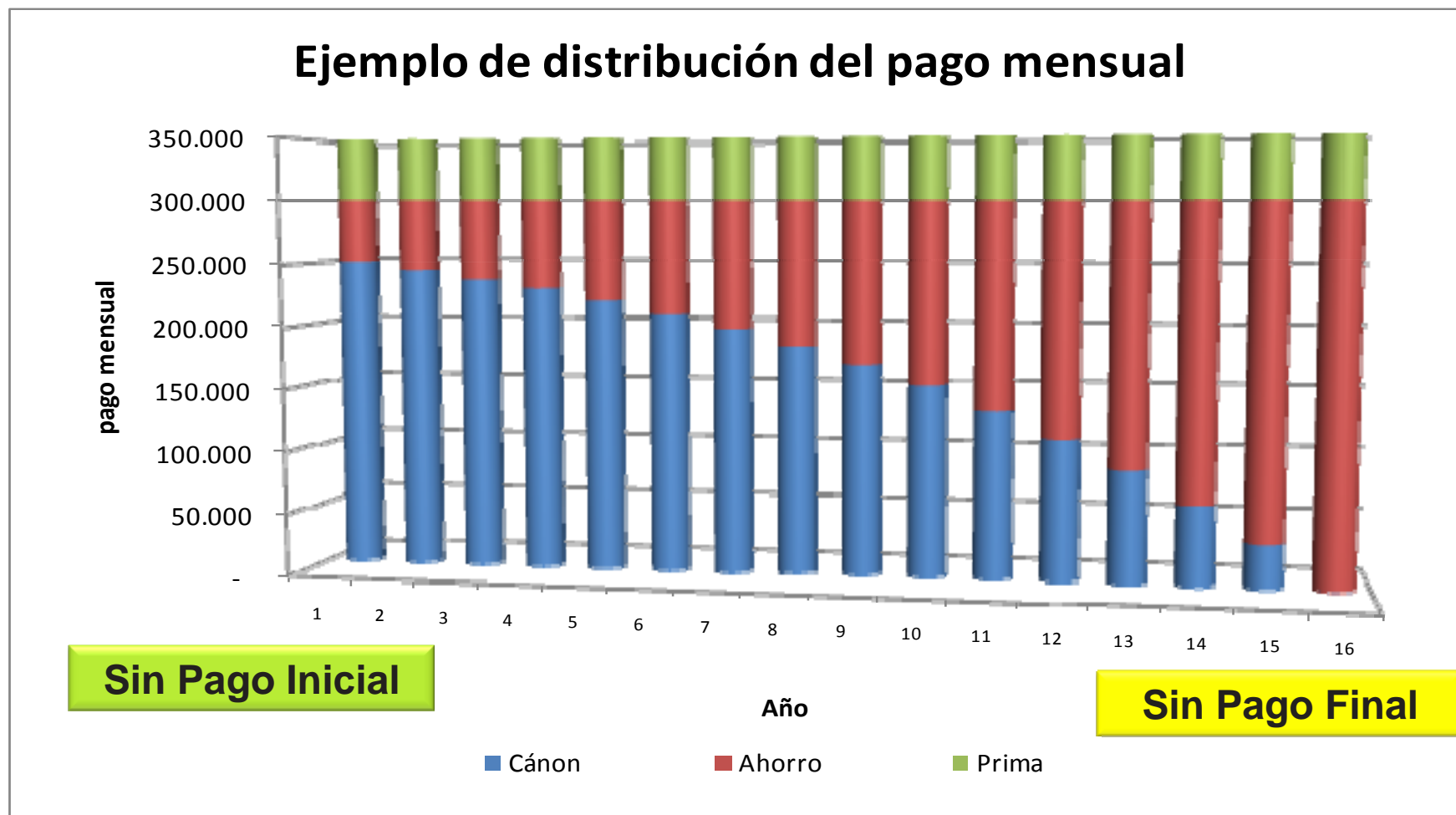
Gst: Gasto

Ah: Ahorro

Una Comparación Minimalista – Una Verdadera Historia



Ejemplo de una tabla de amortización desde el AHORRO



Las Casas, Flujo de Caja y Seguros son el Colateral del Inversionista

Conclusiones

Necesitamos el Modelo TACS(Esp) ISCS (Ing)

Un Nuevo Modelo:
Que le de a la
Sociedad una
Oportunidad de
Desarrollarse
IGUALMENTE

Un Nuevo set de
Valores: Que le
permita a la
Sociedad
Establecer su
Propia
IDENTIDAD

Unos Nuevos
Principios: Que le
Otoguen a la
Sociedad el
poderse
desarrollar con
DIGNIDAD

3. VIPA

(Vivienda de Interés para Ahorradores)



(Vivienda de Interés para Ahorradores)

- Así mismo, y aprovechando el mencionado banco de tierras que se generó con el programa de las 100 mil viviendas gratuitas, planteamos a las Cajas de todo el país diseñar un programa de otras 100 mil viviendas NO GRATUITAS, pero sí subsidiadas para sus afiliados con ingresos de entre 1 y 1,5 salarios mínimos mensuales que hoy no pueden hacer el cierre financiero.
- En ello ya empezamos a trabajar, y necesitamos el apoyo de los entes territoriales para consolidar estos proyectos y organizar la demanda que será atendida con subsidio familiar de vivienda, subsidio a la tasa FRECH, subsidio de infraestructura en servicios y crédito del Fondo Nacional del Ahorro y de las propias Cajas de compensación.
- Esta cobertura cubre a todos los afiliados sujetos a crédito para compra de vivienda de interés social nueva o contrato nuevo de leasing habitacional que estén interesados en acogerse a la cobertura y que cumplan con las condiciones de acceso.

VIPA

(Vivienda de Interés para Ahorradores)

- Este plan de vivienda es para créditos aprobados, así:

A - Rangos de Vivienda \$41.265.000

- Créditos desde \$ 15.000.000 a \$38.800.000 por AVC y CESANTIAS (según modalidad)
- Entre 1 y 2 SMLMV
- Ahorro mínimo \$ 2.065.000

- Se puede adquirir vivienda urbana o rural

AHORRO + CREDITO + SFV = CIERRE FINANCIERO



GRACIAS

cenriquezc@fna.gov.co

