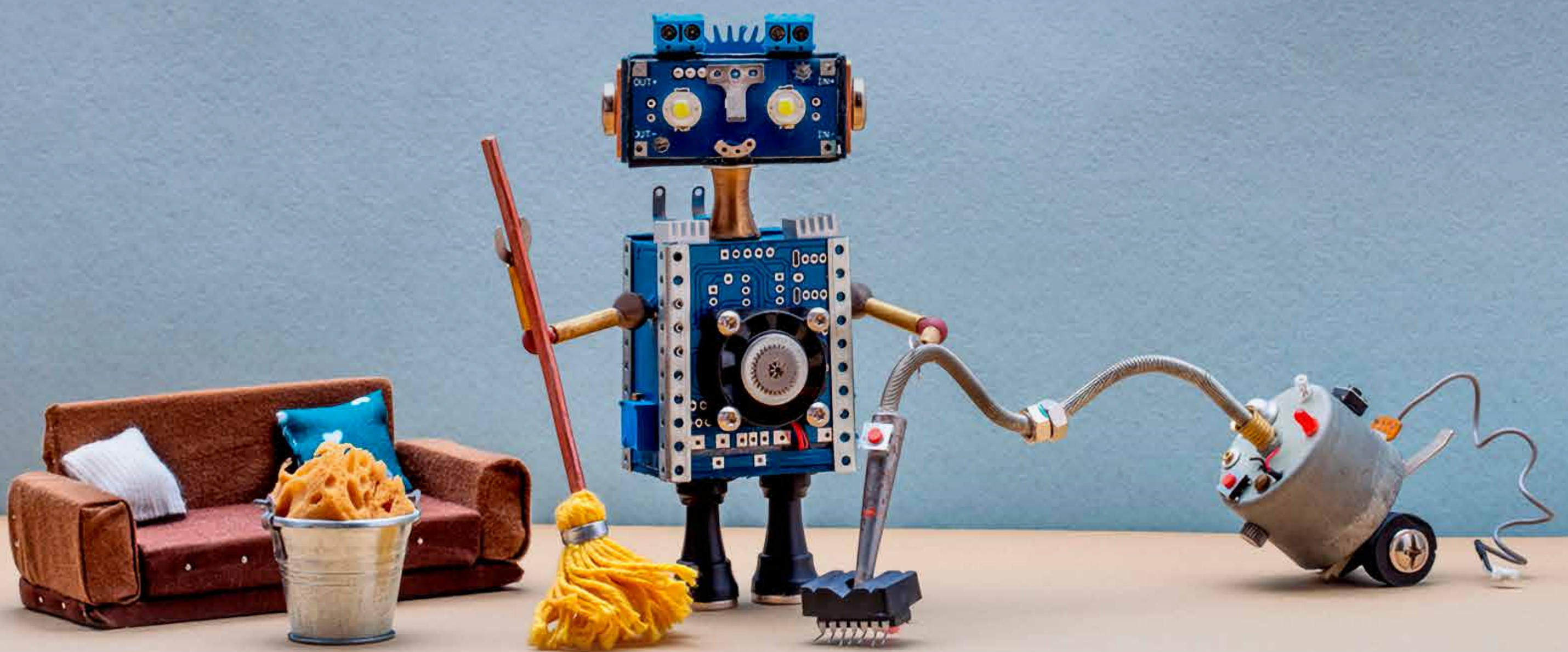


BOLETÍN

Nº 4

Caja de *Resonancia*



HÁBITAT Y VIVIENDA

APUESTAS ESTRATÉGICAS
2022 - 2026



Asociación Nacional de Cajas
de Compensación Familiar

VIVIENDA

LAS CAJAS DE COMPENSACIÓN FAMILIAR Y SU APOORTE AL DESARROLLO SOCIAL Y TERRITORIAL

1 CONTEXTO



La vivienda adecuada, entendida esta, como un bien que debe garantizar **condiciones de asequibilidad y habitabilidad mínimas** para el desarrollo social del núcleo familiar, propende por la construcción de territorios equitativos que brinden oportunidades de mejora de la calidad de vida de la población y cierre de brechas sociales. Es por esto, que se debe concebir la vivienda desde una visión estratégica como un **activo fundamental para el desarrollo económico, territorial y social del país**, el cual debe ser priorizado por los diferentes actores partícipes en el sector.



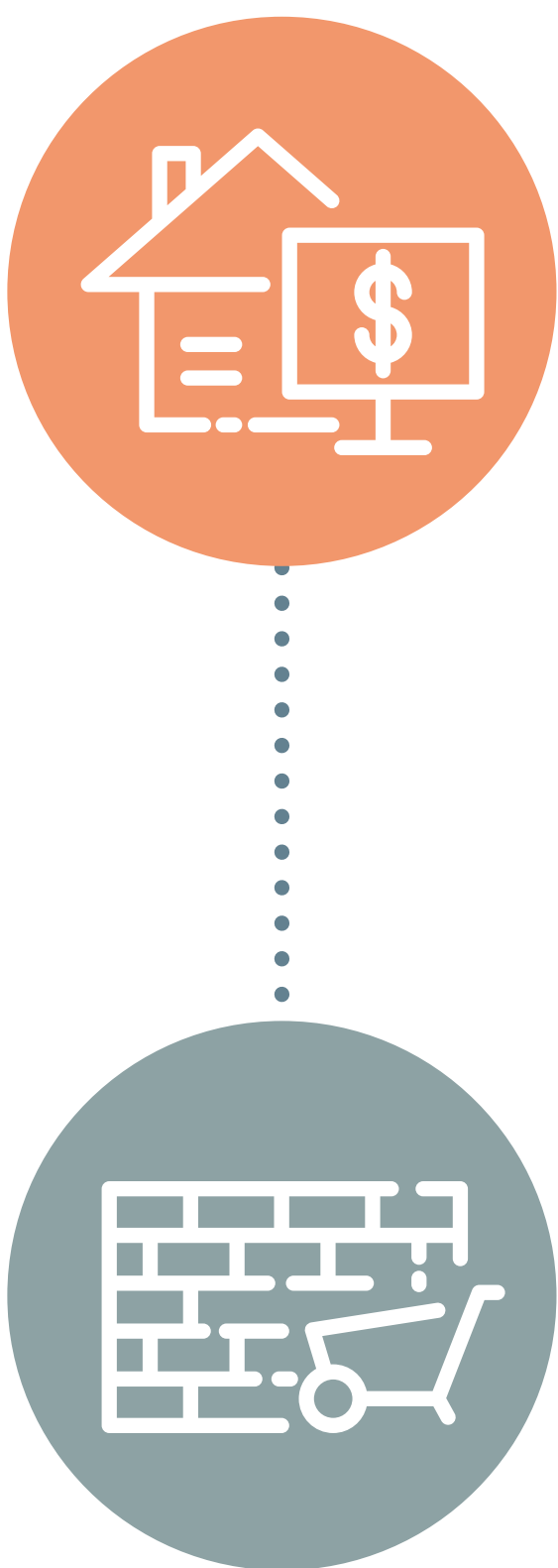
La articulación institucional lograda, durante décadas, entre el Gobierno Nacional, Asocajas, y las Cajas de Compensación Familiar, ha permitido trabajar de manera conjunta y complementaria en la consecución de objetivos en materia de vivienda a nivel nacional. Es así, como las Cajas de Compensación Familiar desde hace más de **30 años** han jugado un papel fundamental en la gestión de la política pública de vivienda del país, que se inició con la creación del Fondo Obligatorio de Vivienda de Interés Social **FOVIS**, el cual hoy en día está constituido en **39 de las 43 Cajas de Compensación Familiar**.

Este Fondo, establecido para diferentes fines entre los cuales se encuentran: el otorgamiento de subsidios, la financiación de nuevos proyectos de construcción de vivienda y el acompañamiento social, ha aportado a la disminución del déficit habitacional y a la creación de mejores entornos para las familias afiliadas al Sistema de Compensación Familiar. El Fondo de Vivienda de Interés Social es parte integral de las soluciones de política pública en materia de vivienda, esto se evidencia en la relación de compra de vivienda y entrega de subsidios, pues en los últimos cuatro años se adquirieron más de **550 mil unidades de Vivienda de Interés Social** de las cuales más del **40% fueron compradas** con subsidio de las Cajas de Compensación Familiar.

Por medio del **FOVIS**, las Cajas de Compensación Familiar han aumentado la colocación de subsidios en un **30% en los últimos 3 años** asignando en promedio **55 mil subsidios de vivienda de interés social anuales**. De igual forma se ha logrado ampliar el portafolio de servicios permitiendo asignar más de **10 mil subsidios** para arrendamiento social.

En cuanto al pago de los subsidios, anualmente se desembolsan alrededor de **30 mil subsidios**, lo cual, en los últimos cinco años ha representado más de 6 billones de pesos. De estos subsidios desembolsados se indexan¹ alrededor del **30%** de ellos, constituyendo un aumento del valor otorgado por el Fondo de Vivienda de Interés Social de aproximadamente **53 mil millones de pesos en los últimos tres años**.

Los subsidios de Vivienda de Interés Social asignados, en sus diferentes modalidades, son destinados en un **80% a población con ingresos menores a los 2 salarios mínimos**, la cual de acuerdo con la normatividad establecida puede tener acceso a la concurrencia de subsidios del Gobierno Nacional. Dicha concurrencia permite a los hogares unir los recursos otorgados por **las Cajas de Compensación Familiar** con los otorgados por el Gobierno Nacional obteniendo un subsidio de hasta **50 salarios mínimos mensuales legales vigentes (smmlv)**. Bajo esta figura, se han entregado más de **40 mil subsidios** concurrentes que han ayudado a que los hogares afiliados alcancen el cierre financiero para obtener su vivienda.



En cuanto la distribución geográfica de los subsidios otorgados por las Cajas de Compensación Familiar, se encuentra que, el **99% de las asignaciones** se realiza en el sector urbano y el **1% en el sector rural**. Dichos subsidios se encuentran localizados principalmente en las áreas conurbadas de las ciudades principales como Bogotá, Medellín, y Cali. De igual forma, en las otras modalidades establecidas para la utilización de los recursos del **FOVIS**, se ha aportado en la construcción de proyectos y gestión de suelo destinado a Vivienda de Interés Social a través de los programas de promoción de oferta llevados a cabo por las Cajas de Compensación Familiar, invirtiendo recursos por más de 1 billón de pesos, lo que se traduce en la construcción de más de **10 mil viviendas**. Adicionalmente, se destina el **2% de los recursos asignados** del **FOVIS** para acompañamiento social a las familias en temas como: educación financiera, asistencia técnica y asistencia jurídica.

Por otro lado, **las Cajas de Compensación Familiar** han sido aliadas en el manejo de los subsidios del Gobierno Nacional en tanto han ayudado con los procesos de gestión operativa de Fonvivienda por medio de la Unión Temporal de Cajas de Compensación Familiar para Subsidio de Vivienda de Interés Social Cavis-UT, la cual actúa a través de encargos de gestión con la finalidad de realizar actividades de acompañamiento y atención a las familias más vulnerables del país. En esta labor, se han atendido más de 13 programas del Gobierno Nacional, se ha logrado llegar a los **32 departamentos** del país y a **1.069 municipios**, alcanzando más de **5 millones de familias atendidas y 9 billones de pesos invertidos** en recursos de subsidio asignados.

¹La figura de la indexación es utilizada para incrementar el valor de los subsidios asignados en vigencias pasadas. La indexación permite al beneficiario del subsidio recibir un valor superior, correspondiente al incremento del salario mínimo para el año de desembolso.

2 PRINCIPALES PROBLEMÁTICAS



El desarrollo de las ciudades en Colombia ha sido históricamente permeado por el contexto económico, político, social y demográfico a partir del cual se ha fundamentado el ordenamiento del territorio, generando procesos de urbanización y expansión desordenados e informales en las ciudades.

Si bien ha habido una respuesta a la problemática presentada enmarcada en la **política de vivienda**, que ha buscado reorientar la forma en cómo se financian y gestionan las ciudades y asentamientos para promover el crecimiento económico, la igualdad y la equidad territorial, aún persisten dificultades que afectan la condición urbana en el país y por lo tanto la calidad de vida de la población. A continuación, se presentan algunas de las problemáticas asociadas al otorgamiento del Subsidio por las **CCF**.

Como es conocido, la expansión urbana desordenada ha introducido importantes retos en materia de gobernanza y planificación municipal, pero sobre todo en la capacidad de gestión y habilitación de suelo urbano. Las ciudades principales tienen fenómenos de alta densificación que han generado en primer lugar, escasez de suelo urbano y altos costos para su adquisición, impidiendo la realización de nuevos proyectos de vivienda formal en la ciudad consolidada. En segundo lugar, se han impulsado procesos de expansión no planificada que han generado una ocupación informal del territorio aumentando la segregación socio espacial y el déficit, tanto cualitativo como cuantitativo de vivienda.

Por otra parte, el **déficit habitacional** responde a unas dinámicas espaciales que contemplan la vivienda como una unidad habitacional que debe brindar condiciones óptimas de soporte en la habitabilidad, asequibilidad, seguridad en la tenencia de la tierra y un hábitat apropiado. Este objetivo, debido a la informalidad y la ubicación de la vivienda, la composición de los hogares y las condiciones espaciales, se ha visto truncado en el país, pues existen problemas de hacinamiento no mitigable, ubicación de viviendas en zonas de alto riesgo, precariedad en los materiales de la vivienda, y baja accesibilidad a los sistemas de soporte urbano que impiden el disfrute de condiciones mínimas de habitabilidad y afectan la economía de los hogares. De igual forma, es importante mencionar que a pesar de los esfuerzos mancomunados del Gobierno Nacional y de **las Cajas de Compensación Familiar**, no se ha logrado erradicar el déficit habitacional debido a que los cambios poblacionales y las necesidades de las familias avanzan rápidamente, generando dinámicas en donde el mercado no alcanza a suplir la demanda tan alta de vivienda adecuada que hay.



Por lo anterior, la compra de vivienda usada y los procesos de renovación urbana son una salida eficiente para gestionar el suelo disponible en centralidades que cuentan con servicios necesarios para un hábitat saludable. Sin embargo, **las Cajas de Compensación Familiar no cuentan con un desarrollo normativo** que faculte el otorgamiento de subsidios para vivienda usada o para Vivienda de Interés Social de renovación. La falta de subsidios para proyectos ubicados en sectores de renovación dificulta el desarrollo y financiación de los mismos, además de impedir que las familias disfruten de las bondades que ofrecen estas zonas.

Estos problemas se ven aún más acentuados en la ruralidad colombiana, pues existe un fraccionamiento de los vínculos urbano rurales que dificultan la mejora de las condiciones de habitabilidad en el campo. Es por esto que, por un lado, se ha generado escasez en la oferta de vivienda nueva con pocos sistemas de soporte como consecuencia de la falta de cargas urbanísticas y presupuesto regional; y por otro lado, la baja asignación de subsidios rurales para vivienda social por altos niveles de informalidad laboral, el bajo acceso al sistema bancario, las condiciones logísticas para desarrollos de construcción, y la ausencia de redes de servicios públicos, impiden que la población acceda a una vivienda adecuada y acorde con las necesidades territoriales.

Como un tercer problema, se encuentra que las condiciones del sistema financiero generan condiciones de exclusión a la población más vulnerable, pues además de no tener los recursos del ahorro necesarios para acceder a una solución habitacional para su familia, lo que hace necesario el subsidio de vivienda, tampoco cumplen con los requisitos de **endeudamiento/ingresos** para ser sujetos de financiación y lograr el cierre financiero a través de un crédito. Por lo anterior, no solamente es necesario fortalecer los esquemas de otorgamiento para que la población de bajo ingreso acceda al crédito de la banca, sino también ampliar el recurso del subsidio a la tasa **FRECH²**, para facilitar el acceso al crédito.

Por otro lado, las modalidades de asignación de subsidios otorgados por **las Cajas de Compensación Familiar**, establecidas por la reglamentación vigente, en ocasiones desconocen las condiciones socioeconómicas y territoriales generando ineficiencias en el proceso de otorgamiento de subsidios para los afiliados. Las restricciones regulatorias se concentran en temas como el mejoramiento de vivienda, el arrendamiento social, y la construcción en sitio propio. Lo anterior genera unas limitaciones en el alcance de las acciones de las Cajas, las cuales se ven disminuidas, frenando la cobertura del subsidio de vivienda.

Por último, una problemática encontrada atada a los procesos de construcción de vivienda en el país, es que la sostenibilidad en sus dimensiones ambientales, financieras y sociales se ve condicionada por el presupuesto destinado para la financiación de este tipo de soluciones y por el costo que representa para los actores intervinientes entre los cuales se encuentran afiliados, constructores, desarrolladores inmobiliarios, proveedores y entidades públicas, entre otros. Esto genera **ineficiencias ambientales a corto plazo**, reflejados en el aumento de la huella urbana, el cambio climático, la mayor emisión de carbono, e incluso la localización de afiliados en viviendas ubicadas en zonas de protección ambiental que deterioran la estructura ecológica principal.

²El Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria FRECH es una ayuda ofrecida por el Gobierno Nacional y administrado por el Banco de la República, que facilita la financiación de vivienda de interés social nueva para áreas urbanas cubriendo un porcentaje de la tasa de interés pactada para su crédito hipotecario otorgado por los establecimientos autorizados.

Es innegable el alcance e incidencia que tienen **las Cajas de Compensación Familiar** en la gestión de la política pública de vivienda, tanto en la oferta de subsidios como en el papel de desarrolladoras de proyectos de vivienda en el país, lo cual se complementa con la gran cobertura y amplio conocimiento de las realidades poblacionales y territoriales. Esto hace posible que su gestión esté mejor orientada en la solución de las problemáticas urbanas, para lo cual es necesario permitir su autonomía, dado el carácter privado de los recursos apropiados.

3 PROPUESTAS GREMIALES



Teniendo en cuenta las problemáticas mencionadas anteriormente y entendiendo que **las Cajas de Compensación Familiar** tienen como misión la promoción de la movilidad social y la consolidación de la clase media, se propone a través de este documento generar soluciones que contribuyan al objetivo de disminución del déficit habitacional y ejecución de la visión del Sistema de Compensación Familiar a través las siguientes estrategias y acciones enfocadas en tres dimensiones: **oferta de vivienda, demanda de vivienda y ecosistema de vivienda**. Para ello, se plantea un objetivo estratégico:



Por lo anterior, la compra de vivienda usada y los procesos de renovación urbana son una salida eficiente para gestionar el suelo disponible en centralidades que cuentan con servicios necesarios para un hábitat saludable. Sin embargo, **las Cajas de Compensación Familiar no cuentan con un desarrollo normativo** que faculte el otorgamiento de subsidios para vivienda usada o para Vivienda de Interés Social de renovación. La falta de subsidios para proyectos ubicados en sectores de renovación dificulta el desarrollo y financiación de los mismos, además de impedir que las familias disfruten de las bondades que ofrecen estas zonas.

“Impulsar la disminución del déficit habitacional brindando garantías a los afiliados del Sistema de Compensación Familiar para acceder a viviendas adecuadas y entornos habitables por medio la acción conjunta entre entidades del orden nacional, que propendan la generación de nuevos y mejores mecanismos de acceso a la vivienda, enfocados al cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible”.

3.1 OFERTA DE VIVIENDA

3.1.1 OBJETIVO

Promover a **las Cajas de Compensación Familiar como actores fundamentales** en la implementación de esquemas alternativos y complementarios de oferta, logrando mejorar la gestión inmobiliaria, la sostenibilidad ambiental, y la incidencia en los procesos de construcción en sitio propio, arrendamiento social, mejoramiento de vivienda y en la aplicación de instrumentos de gestión de suelo en sus intervenciones.

3.1.2 ACCIONES

3.1.2.1

Las Cajas de Compensación Familiar, en el marco de la ejecución de recursos de promoción de oferta de vivienda, requieren implementar nuevas formas de construcción encaminadas a la sostenibilidad. Frente a esto, se propone la creación de subsidios adicionales para edificaciones que cumplan con unas condiciones técnicas pre establecidas, con el fin de generar oferta de vivienda social que tenga un menor impacto medio ambiental. Para esto, se requiere la intervención de las áreas contables y de vivienda de las Cajas de Compensación como gestores de los proyectos. En cuanto a los actores públicos se debe contar con el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio y el Ministerio de Medio Ambiente especialmente en la dirección de ordenamiento ambiental del territorio; en cuanto a actores mixtos, se deben involucrar instituciones académicas para desarrollo de tecnologías sostenibles y programas de capacitación, así como con organizaciones sin ánimo de lucro que guíen técnicamente la implementación de dichos programas.

3.1.2.2

La modalidad de mejoramiento de vivienda y de construcción en sitio propio son fundamentales para disminuir el déficit cualitativo. por esta razón se requiere, en primer lugar, crear un programa de fortalecimiento y regulación de entidades proveedoras de servicios de construcción de modo que cuenten con lineamientos técnicos, financieros y jurídicos claros para su accionar, lo que implica crear capacidades instaladas en la población receptora de dicho conocimiento a través de programas de educación para el trabajo impartidos por entidades como **Build Change**³, cuya misión es reducir los escenarios de vulnerabilidad de vivienda informal en Colombia; de igual forma se requieren entidades encargadas de legislar las regulaciones mencionadas para lo cual es indispensable la dirección del sistema habitacional y la dirección de vivienda rural del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio. En Colombia se ha venido trabajando en la construcción de esquemas operativos de mejoramiento de vivienda que reduzcan los riesgos asociados a la informalidad de la vivienda a través de movilización de recursos humanos, financieros y tecnológicos que transformen la regla mención, financiación y rehabilitación de las viviendas.

3.1.2.3

Entendiendo que el escenario de la vulnerabilidad de la vivienda informal en Colombia nos mueve a buscar soluciones de acción inmediata para que los procesos de mejoramiento sean de rápido y fácil acceso e implementación, se requiere una modificación en los montos de los subsidios asociados a las modalidades de

³Build Change es una organización internacional sin ánimo de lucro galardonada, con 17 años de experiencia en la entrega de soluciones innovadoras para mejorar las viviendas, en especial las de producción informal, con el fin de reducir las muertes, daños y pérdidas económicas causadas por su colapso en los desastres.

3.1.2.4

mejoramiento de vivienda y construcción en sitio propio, que tengan en cuenta los verdaderos costos de generar mejoras locativas enfocadas principalmente a **reforzamientos estructurales y construcción adecuada de viviendas en sitio propio**. Para esto, se puede contar con alianzas estratégicas con diferentes fundaciones cuyo fin sea la disminución del déficit habitacional y el mejoramiento de la calidad de vida de la población, igualmente, las entidades territoriales como los gobiernos locales o departamentales pueden complementar los subsidios otorgados por **las Cajas de Compensación Familiar** a través los fondos disponibles en la jurisdicción territorial.

3.1.2.5

Entendiendo que el escenario de la vulnerabilidad de la vivienda informal en Colombia nos mueve a buscar soluciones de acción inmediata para que los procesos de mejoramiento sean de rápido y fácil acceso e implementación, se requiere una modificación en los montos de los subsidios asociados a las modalidades de mejoramiento de vivienda y construcción en sitio propio, que tengan en cuenta los verdaderos costos de generar mejoras locativas enfocadas principalmente a **reforzamientos estructurales y construcción adecuada de viviendas en sitio propio**. Para esto, se puede contar con alianzas estratégicas con diferentes fundaciones cuyo fin sea la disminución del déficit habitacional y el mejoramiento de la calidad de vida de la población, igualmente, las entidades territoriales como los gobiernos locales o departamentales pueden complementar los subsidios otorgados por **las Cajas de Compensación Familiar** a través los fondos disponibles en la jurisdicción territorial.

3.1.2.6

En cuanto a la especificidad de utilización del subsidio de mejoramiento de vivienda, se deben generar lineamientos técnicos en los que se diferencie e identifique claramente los criterios para un mejoramiento óptimo de las viviendas frente a los criterios de aplicación de la modalidad de construcción en sitio propio, evitando la desviación de los recursos. En este sentido, es importante **establecer criterios mínimos de habitabilidad para las viviendas**, basados en la concepción de la vivienda adecuada. Dicha instrumentalización de las modalidades de mejoramiento y construcción en sitio, se debe realizar bajo un conocimiento explícito de la demanda y caracterización de los afiliados a **las Cajas de Compensación**, para lo cual estas se vuelven indispensables en la formulación de la memoria justificativa. Así las mesas de trabajo para establecer lineamientos técnicos se deben llevar de manera conjunta entre Ministerio de Vivienda, Asocajas, y representantes de las Cajas de Compensación Familiar de cada región, garantizando que se tenga en cuenta diversidad de todo el país.

3.1.2.5

Entendiendo que las familias del sistema de compensación familiar que se ven **beneficiadas con subsidios de Vivienda de Interés Social**, en su mayoría perciben ingresos por debajo de los **2 smmlv**, y teniendo en cuenta los altos costos de adecuación de dichas vivienda, que en su mayoría se entregan sin acabados, se propone habilitar la posibilidad del uso de un subsidio concurrente en el inmueble que haya sido objeto de compra en la modalidad de vivienda nueva o construcción en sitio propio que permita a los hogares generar adecuaciones que mejoraren la habitabilidad de su vivienda.

3.1.2.6

El espíritu del subsidio de Vivienda de Interés Social está **enfocado a ayudar a familias de bajos recursos** a ser propietarios de una vivienda, es por esto que el subsidio de arrendamiento social se debe canalizar y acotar exclusivamente a la modalidad de subsidio de arrendamiento con opción de compra de modo que los recursos entregados a los hogares se constituyan como un ahorro para la cuota inicial de la vivienda y que desde el primer momento estén condicionados a una compra obligatoria. De igual forma, esta modalidad requiere una reglamentación más específica en cuanto a las condiciones y sanciones que se deben cumplir tanto por parte de los arrendatarios como de los arrendadores beneficiarios del subsidio, para esto se cuenta con una identificación plena por parte de **Asocajas** acerca de las dificultades presentadas en la operación de dicho subsidio lo que permite llevar a cabo un proceso de mejora continua en el que tanto **las Cajas de Compensación Familiar como Asocajas** pueden aportar de manera permanente.

3.1.2.7

Es imprescindible la flexibilización de las condiciones de acceso a la vivienda, y a los servicios públicos. Por lo cual se requiere ampliar las modalidades de subsidio y la creación de nuevas tipologías de vivienda rural que tengan en cuenta las condiciones territoriales y pueden contribuir a mejorar la calidad de vida de los hogares rurales. Por ello, se propone implementar estrategias y oferta de subsidio de las **CCF para el saneamiento predial (seguridad jurídica en la tenencia de la tierra)**, y mitigación de riesgos naturales que contribuyan a la formalización de la tenencia y a la construcción de soluciones de vivienda en condiciones dignas tanto en lo urbano como en la ruralidad colombiana.

3.1.2.8

Por último, es necesario modificar normativamente la fórmula de calificación para asignación de subsidios de modo que se permita ampliar la cobertura en las diferentes tipologías, tanto urbanas como rurales. Dicha solución se enfoca en la unificación del **FOVIS** como un fondo único, tanto para el componente rural como urbano, dejando a libre competencia y demanda la asignación de subsidios de cada **Caja de Compensación Familiar**. De igual forma, se propone la creación de programas de acceso al crédito en las CCF que **beneficien a la población vulnerable**, particularmente a los adultos mayores que tienen grandes dificultades para el acceso al sistema financiero.

3.2 DEMANDA DE VIVIENDA

3.2.1 OBJETIVO

Propiciar el otorgamiento de subsidios de vivienda de acuerdo con las necesidades de los afiliados, mediante acciones normativas como la ampliación de modalidades de asignación y la homologación de requisitos, entre otros.

3.2.2 ACCIONES

3.2.2.1

Los procesos de renovación urbana en el país son una realidad cada vez más cercana debido a la escasez de suelo habilitado en suelo urbano y de expansión. Es por esto que, la propuesta desde **las Cajas de Compensación** es facilitar que con el actual valor del subsidio equivalente a **20 o 30 salarios mínimos** de acuerdo con el rango de ingresos del hogar, se permita subsidiar la compra de Vivienda de Interés Social de renovación urbana, cuyo tope se encuentra hoy en los **175 smmlv**. Esta solución amplía la oferta de Vivienda de Interés Social y permite que los hogares accedan a servicios de soporte urbano con los que ya cuenta la ciudad consolidada, generando mejores condiciones de habitabilidad, accesibilidad, y calidad de vida. Además, permite que las familias construyan su patrimonio sin tener que perder su red de apoyo, evitando el desarraigo y los sobre costos en transportes.

3.2.2.2

Como ejercicio complementario para ampliación de oferta de vivienda, se propone establecer nuevas condiciones para el acceso al subsidio a la vivienda usada que contribuyan a aumentar las transacciones de compra-venta, disminuyendo así los déficits cuantitativo y cualitativo y **mejorando la calidad de vida de la población**. Para esto, se tendrán en cuenta como ejes de la propuesta, las condiciones económicas del hogar, los entornos urbanos, las disposiciones gubernamentales y los requisitos notariales, financieros y constructivos. Se propone igualmente que este otorgamiento de subsidio sea optativo para las Cajas y sea orientado a las regiones del país que más dificultades pueden presentar para el desarrollo de proyectos de vivienda nueva. El subsidio a la vivienda usada se puede integrar de forma óptima con el subsidio de arrendamiento con opción de compra en viviendas que cumplan con las condiciones técnicas y normativas establecidas, o con el subsidio de mejoramiento y el propuesto para seguridad jurídica, en los casos en que se requiera una intervención para legalización de inmuebles o mejoramiento de las condiciones de habitabilidad del hogar.

3.2.2.3

La ampliación del portafolio de subsidios de vivienda permite que **las Cajas de Compensación Familiar** amplíen su alcance y por lo tanto puedan atender mayor número de población que aporta al Sistema de Compensación Familiar, en este sentido la asignación de subsidios

3.2.2.4

complementarios como el de la tasa FRECH para población con ingresos superiores a los **4 smmlv y con viviendas NO VIS** permiten generar una mejor retribución desde el sistema.

La sostenibilidad de las edificaciones es, sin duda, un pilar en el sector de la vivienda. Por esto, se propone en primer lugar una ampliación del otorgamiento del subsidio de cobertura del Gobierno Nacional, de modo que **las Cajas de Compensación Familiar** también puedan ofrecerlo directamente a sus afiliados; y, en segundo lugar, que dicho subsidio se vuelva aplicable al rango salarial de **0 a 8 salarios mínimos**, permitiendo a su vez que las Vivienda de Interés Social que cumplan con requisitos de sostenibilidad puedan acceder a dicho beneficio.

3.3 ECOSISTEMA DE VIVIENDA

3.3.1 OBJETIVO

Generar mecanismos de coordinación y articulación de los actores del ecosistema de vivienda como el Gobierno, el sector financiero, constructores, **Cajas de Compensación Familiar y afiliados**, donde se trabaje sobre el desempeño colectivo del sector y se instrumentalicen apuestas como el sistema de información de la política de vivienda y hábitat del país.

3.3.2 ACCIONES

Generar mecanismos de coordinación y articulación de los actores del ecosistema de vivienda como el Gobierno, el sector financiero, constructores, **Cajas de Compensación Familiar y afiliados**, donde se trabaje sobre el desempeño colectivo del sector y se instrumentalicen apuestas como el sistema de información de la política de vivienda y hábitat del país.

3.3.2.1

Las Cajas de Compensación Familiar, dentro de su marco jurídico, deben contar con el apoyo intergremial y del Gobierno Nacional en todos los niveles administrativos, de modo que se visibilicen sus operaciones y se generen acciones conjuntas que permitan cumplir los objetivos establecidos en el Plan Nacional de Desarrollo.

3.3.2.2

Se debe fortalecer la figura de **CAVIS-UT⁴** como instrumento efectivo para la ejecución de la política pública de vivienda del Gobierno Nacional teniendo en cuenta el conocimiento y alcance que tienen la Cajas de Compensación familiar en el desarrollo de vivienda. En este sentido, **la Unión Temporal** de Cajas de Compensación puede actuar como gestor inmobiliario o banco inmobiliario de inmuebles sujetos de subsidio u objeto de subsidio de vivienda usada simplificando el proceso de adquisición de vivienda.

⁴CAVIS UT es la Unión Temporal de Cajas de Compensación Familiar para Subsidio de Vivienda de Interés Social - Cavis-UT, constituida con el objeto de celebrar contratos de encargo de gestión operativa de los subsidios familiares de vivienda otorgados por el Gobierno Nacional. Inicialmente contrataron con INURBE y posteriormente con el Fondo Nacional de Vivienda FONVIVIENDA. A través de esta unión se contribuye a la funcionalidad de las políticas de vivienda de interés social del Estado colombiano, apoyando la gestión operativa ejecutada por las Cajas de Compensación Familiar y por el Fondo Nacional de Vivienda, con transparencia, honestidad y profesionalismo."

3.3.2.3

En el mejoramiento y la autogestión de vivienda, se requiere la creación de vehículos que permitan garantizar la calidad técnica y espacial de las viviendas objeto de construcción y que a su vez propendan por la transparencia y eficiencia en el uso de los recursos. Dichos mecanismos deben ser avalados por **las Cajas de Compensación Familiar**, las cuales a través de ellos puedan ofrecer a sus afiliados un respaldo financiero, asesoría técnica para la realización de mejoras o construcción de nuevas soluciones habitacionales. Esto con el fin de impulsar los procesos de **autogestión comunitaria**, fortaleciendo la capacidad instalada en la población beneficiaria y generando una posibilidad de empleo futuro. Este modelo es utilizado en algunas regiones del país en las cuales se han implementado sistemas de calificación para oferentes, que permiten que se gestionen con mayor eficiencia las soluciones habitacionales y se tenga mejores resultados a nivel regional por efectos de mercado y calidad en la atención al afiliado.

3.3.2.4

Es necesario contar con un **Sistema de Información Unificado** que permita evidenciar con transparencia y efectividad las ejecutorias de los diferentes actores y medir el aporte de cada uno de estos al desarrollo social y económico nacional. Las **CCF** han aportado para la consolidación de este propósito a través de los costos de administración del **FOVIS**, los cuales son operados por el Gobierno Nacional a través del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio. Actualmente, se tiene el diseño del sistema y la hoja de ruta a seguir, por lo cual es imprescindible agilizar su estructuración y puesta en marcha de modo que todos los actores intervinientes en los procesos de la política pública de vivienda del país se vean beneficiados.

4 BIBLIOGRAFÍA

- DNP. (2022) Departamento Nacional de Planeación. Obtenido de Evaluación de Impacto Mi Casa ya: <https://anda.dnp.gov.co/index.php/catalog/141>.
- DANE. (2020). Departamento Administrativo Nacional de Estadística. Obtenido de Encuesta de Calidad de Vida: <https://www.dane.gov.co>.
- OECD (2022), National Urban Policy Review of Colombia, OECD Urban Studies, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/9ca1caae-en>.