

BOLETÍN

Nº3

Caja de *Resonancia*



VIVIENDA



Asocajas

Asociación Nacional de Cajas
de Compensación Familiar

CONTENIDO

Abreviaciones.....	2
Presentación	3
1. Vivienda en el país	4
2. Subsidio Familiar de Vivienda de las CCF.....	6
2.1 Panorama general Fondo de Vivienda de Interés Social	8
2.1.1 Asignaciones y desembolsos	8
2.1.2 Indexaciones	10
2.1.3 Vencimientos	10
2.1.4 Renuncias	11
2.2 Subsidios Urbanos de las Cajas de Compensación Familiar.....	13
2.3 Ruralidad en las Cajas de Compensación Familiar.....	15
3. Temas de análisis: la importancia del hábitat.....	18
3.1 Sobre el Concepto de Hábitat	19
3.2 Desafíos que enfrenta el Sistema de Compensación Familiar.....	21
3.3 Logros del Gobierno Nacional asociados a la construcción del Hábitat	22
3.4 Proyectos y buenas prácticas en hábitat.....	23
3.5 Reflexiones sobre el Hábitat	24
4. Acompañamiento Social. Una herramienta de las CCF para construir hábitat: el caso del Valle del Cauca.....	25
4.1 Programa de Habilidades para el Liderazgo Comunitario – Comfandi	25
4.2 Programa de Acompañamiento Social en Vivienda - Comfenalco Valle	26
5. Gestión Regulatoria.....	27
6. Conclusiones	28

ABREVIACIONES

- **APPs:** Alianzas Público-Privadas
- **Camacol:** Cámara Colombiana de Construcción
- **CCF:** Caja de Compensación Familiar
- **Fonvivienda:** Fondo Nacional de Vivienda
- **FOVIS:** Fondo de Vivienda de Interés Social
- **IPM:** Índice de Pobreza Multidimensional
- **JRF:** Joseph Rowntree foundation
- **Minvivienda:** Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio
- **ODS:** Objetivos de Desarrollo Sostenible

- **SFV:** Subsidio Familiar de Vivienda
- **Sinergia:** Sistema Nacional de Evaluación y Resultados
- **SMMLV:** Salario Mínimo Mensual Legal Vigente
- **SSF:** Superintendencia del Subsidio Familiar
- **VIP:** Vivienda de interés prioritario
- **VIPA:** Vivienda para Ahorradores
- **VIS:** Vivienda de interés social

PRESENTACIÓN

La vivienda, el desarrollo y la organización de los territorios son elementos esenciales en la movilidad social ascendente, la superación de la pobreza y la consolidación de la clase media colombiana. **Las Cajas de Compensación Familiar** como actores principales del Sistema de Compensación Familiar, a través de la atención a la población afiliada de menores recursos posibilita a estos hogares el acceso a una vivienda digna. Bajo este precepto se han implementado diferentes líneas de acción en vivienda entre las cuales se encuentran el otorgamiento de subsidios para diferentes segmentos de vivienda, acompañamiento social a las familias para la obtención de vivienda y la construcción de proyectos, entre otros.

Esta segunda edición del boletín de vivienda de Asocajas tiene como temática central el hábitat como elemento articulador del desarrollo humano y la promoción de la calidad de vida. La operación del Fondo de Vivienda de Interés Social (**FOVIS**) hace que **las Cajas de Compensación Familiar** tengan un papel fundamental en el mercado de Vivienda de Interés Social, y en la forma cómo se organizan los territorios. En este sentido, las Cajas han tenido una participación importante en la reducción del déficit habitacional en el país, pues además de entregar subsidios, han generado entornos integrales que incluyen la prestación de servicios en educación, empleo, turismo, recreación y deporte ofreciendo infraestructura urbana que mejora la calidad de vida de los hogares y contribuyendo a la construcción del hábitat.

Este boletín está dividido en cinco secciones: la primera, es una aproximación al subsidio familiar de vivienda otorgado por las Cajas de Compensación y su comportamiento en el tiempo; la segunda, describe la situación del déficit habitacional en el país de acuerdo con la interpretación de los resultados arrojados por la Encuesta de Calidad de Vida realizada por el **DANE**; en un tercer escenario, se presenta la importancia del hábitat en el marco de la mesa de hábitat llevada a cabo por Asocajas; seguido a esto se muestran las experiencias regionales del Valle del Cauca en Acompañamiento Social como eje fundamental del hábitat; finalmente, se exponen los temas correspondientes a la gestión regulatoria y las conclusiones.

1

VIVIENDA
EN EL PAÍS

La Encuesta de Calidad de Vida (**ECV**) del Departamento Administrativo Nacional de Estadística es el instrumento por medio del cual el Gobierno Nacional mide las diferentes variables que determinan las condiciones de vida de la población colombiana (DANE). A partir de esta información es posible calcular anualmente el déficit habitacional cualitativo y cuantitativo del país a nivel rural y urbano. En esta sección se presentan los principales resultados entre el **2019** y el **2020** y su análisis con el fin de brindar el contexto general de la situación habitacional en el país¹.

Lo primero a tener en cuenta en la descripción de los resultados de la **ECV del 2020**, es que se realizó en un contexto de crisis de salud pública que evidenció la necesidad de proveer una vivienda digna a toda la población, pues fue la célula a partir de la cual, a raíz de las medidas tomadas para hacer frente a la crisis, tuvieron que orbitar los hogares tanto en los aspectos de cohabitación tradicional como en la ejecución de sus ocupaciones laborales.

Lo anterior, alertó sobre los problemas de salubridad tanto física como mental por diferentes factores inherentes a los espacios en los cuales se desenvuelven las familias, con lo cual se dejó en evidencia el déficit cualitativo de los hogares, frente al déficit cuantitativo. Las medidas preventivas de “quedarse en casa”, para algunas personas terminaron siendo inviables, especialmente para aquella población que por sus dificultades económicas no tiene dónde residir, o que tuvieron que irse de los sitios en los cuales habitaban por la pérdida de empleo, bien sea formal o informal.

El déficit habitacional comprende dos tipos o formas: el déficit cuantitativo y el déficit cualitativo. Cada uno de ellos tiene un grupo de componentes que permite identificar deficiencias de carácter estructural y no estructural de las viviendas. Según el **DANE**, los componentes del déficit cuantitativo se relacionan con la estructura de la vivienda, las condiciones de cohabitación, y la presencia de hacinamiento no mitigable, lo cual ayuda a identificar las viviendas cuyas deficiencias estructurales no puedan ser remediadas y que por lo tanto no preserven la habitabilidad.

En cuanto al déficit cualitativo, este se compone de indicadores como el hacinamiento mitigable, el material de los pisos, el lugar en el que se preparan los alimentos y la disponibilidad de servicios públicos, identificando así los hogares que habitan en vivienda con deficiencias que no son de tipo estructurales y que por lo tanto pueden ser objeto de una intervención para solucionar tales carencias.

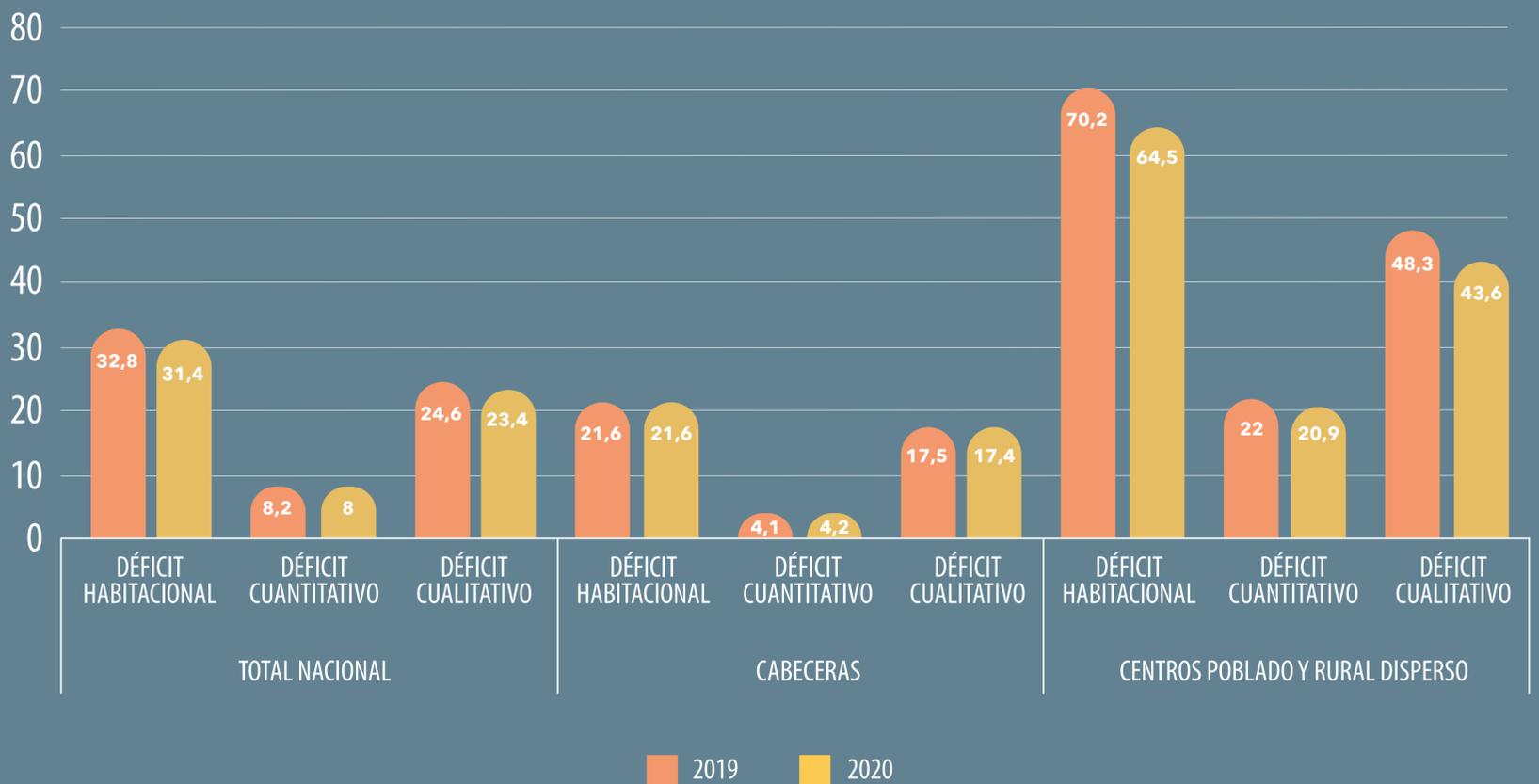
Teniendo en cuenta lo anterior, de las personas encuestadas que suministraron información completa, se encontró que alrededor del **31,4%** de los hogares se encontraban en situación de déficit habitacional en el año **2020**, y que comparativamente con el año **2019**, hubo una reducción del **1,4%**, año en el cual se registró un déficit del **32,8%**. Al discriminarlo por tipo de área urbana o rural se halla

¹ Para el 2020 la encuesta recolectó información de 88.310 hogares y 267.085 personas con una representatividad a nivel de cabecera y centros poblados-rural disperso, por regiones y por departamentos.

que en comparación con el año **2019**, en el **2020**, la única reducción se presentó en los centros poblados y rural disperso pasando de **70,2%** a **64,5%**, mientras que en las cabeceras se mantuvo en el **21,6%**. Pese a esto, el déficit habitacional total sigue siendo tres veces mayor en los centros poblados y rural disperso, que en las cabeceras.

GRÁFICA 1

PORCENTAJE DE HOGARES EN DÉFICIT 2019 - 2020



Fuente: Construcción propia a partir de datos DANE – ECV 2019-2020.

Como se muestra en la **gráfica 1**, al discriminar para el **2020**, el déficit habitacional en déficit cualitativo y déficit cuantitativo, se denota que el déficit cualitativo tiene una participación del **23,4%**, siendo superior al cuantitativo que se registra en el **8,0%**.

Comparativamente con el año **2019**, se redujo el déficit cuantitativo en **0,2%** y el cualitativo en **0,1%**. Este mismo análisis realizado por área de localización muestra una relación semejante, tanto en cabeceras como en centros poblados y rurales dispersos, siendo en esta franja mayor el déficit cualitativo que el cuantitativo. El déficit habitacional en la ruralidad es mayor que el urbano, allí se registra en el 2020 un **20,9%** de déficit cuantitativo que corresponde a un valor casi cinco veces mayor que en las cabeceras, que registran un **4,2%**.

A su vez el déficit cualitativo en ruralidad es del **43,6%** y en cabeceras se atenúa llegando a casi a la mitad con un **17,4%**, para el año **2020**. Comparativamente con el año **2019**, en las cabeceras hubo un aumento del déficit cuantitativo del **0,1%** y una reducción del cualitativo de **0,1%**. Para los centros poblados, la reducción del déficit cualitativo se vio más marcada bajando alrededor **4,7%** y con una reducción en el cuantitativo el **1,1%**. Tanto en centros poblados como en cabeceras el componente que mayor participación tiene en el déficit cualitativo es el hacinamiento mitigable, seguido de la disponibilidad de alcantarillado y agua para cocinar.

La relación urbano – rural en el déficit cualitativo no es proporcional en las cabeceras y los centros poblados y rural disperso. En las cabeceras, es más crítico el componente de hacinamiento no mitigable, puesto que allí, alrededor del 61,8% de los hogares encuestados se encuentra en esta situación, seguido del componente de alcantarillado con un **54,3%**. En los centros poblados y rural disperso, el factor más crítico es el agua para cocinar, el cual tiene una participación del **47%**, seguido del hacinamiento no mitigable con alrededor del **32%** de la población en esta situación. Los hogares con mayor déficit cualitativo se encuentran en los departamentos de: San Andrés, Vichada, y Sucre. Los que menor déficit presentan se encuentran en: Quindío, Bogotá, y Valle.

En cuanto al déficit cuantitativo, se presentan mayores carencias en el material de las paredes y en hacinamiento no mitigable de los hogares encuestados. En las cabeceras está en el **67%** para material de las paredes y el **23%** en hacinamiento no mitigable, en los centros poblados y rural disperso está en el **97%** y el **3%** respectivamente². La proporción de hogares que se encuentran en déficit cuantitativo se hace más evidente en los departamentos: Vaupés, Amazonas y Chocó. Los que menos hogares en déficit presentan son: Boyacá, Cundinamarca, y Bogotá.

La categorización del déficit refleja de forma aguda el fenómeno presentado alrededor de la clasificación de suelo. En el déficit cuantitativo las áreas de los departamentos que tienen un mayor índice de carencias están principalmente en los centros poblados y rural disperso, mientras que las deficiencias cualitativas, en los departamentos mencionados, están principalmente en las cabeceras.

Dado que el déficit cuantitativo es relativamente menor al déficit cualitativo, la política pública de subsidios, ha sido efectiva para la reducción del primero, y por lo tanto se **requieren cada vez más estrategias enfocadas al mejoramiento integral estructural que permitan una reducción significativa del déficit cualitativo, sin descuidar el déficit cuantitativo**. Igualmente, la ECV deja entrever que las condiciones territoriales del país son la base de la organización de los hogares, pues el déficit cuantitativo en los centros poblados y rurales dispersos, es mucho mayor que en las cabeceras, con lo cual se presume, que esta situación guarda una correspondencia con la disponibilidad de suelo y que las aglomeraciones que se constituyen a partir de los “clúster”, implican mayores oportunidades en términos de productividad y competitividad territorial, así como de oferta de suelo habilitado y vivienda de interés social.

2 SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA DE LAS CCF



El Subsidio Familiar de Vivienda, proveniente de las **Cajas de Compensación Familiar**, es un beneficio entregado en dinero a hogares que cumplen con los requisitos para acceder a este. Se otorga por una única vez y se constituye como un complemento económico para lograr el cierre financiero de la compra de vivienda.

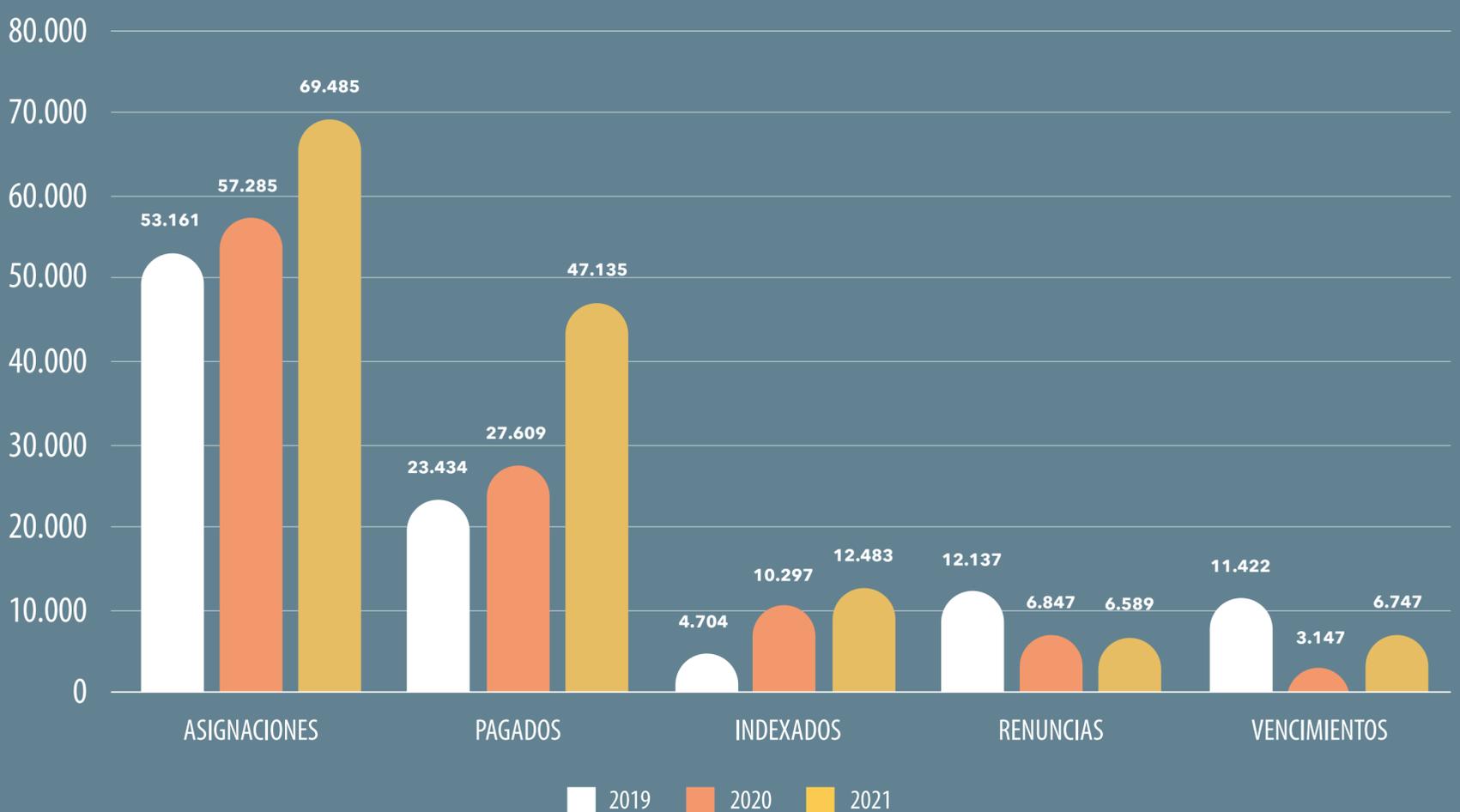
² Los componentes del déficit cuantitativo son no excluyentes.

La Ley 49 de 1990, constituye el Fondo de Vivienda de Interés Social **FOVIS**, a través del cual se entregan subsidios para vivienda financiados con recursos que provienen del **4%** de los aportes de los empleadores y tiene como objetivo favorecer la movilidad social de los trabajadores afiliados al Sistema de Compensación Familiar.

A continuación, se presenta el panorama general de los subsidios otorgados por **las Cajas de Compensación Familiar**, posteriormente se muestra el estado de los subsidios en el sector rural y finalmente los subsidios en el sector urbano, para lo cual se toman datos del **2019** hasta el **2021**.

GRÁFICA 2

TENDENCIAS NÚMERO DE SUBSIDIOS FOVIS 2019 - 2021



Fuente: Construcción Propia con base en Informe Superintendencia de Subsidio Familiar 2019 – 2021.

TABLA 1

NÚMERO Y VALOR DE SUBSIDIOS 2019 - 2021

SUBSIDIOS	2019		2020		2021	
ASIGNACIONES	53161	\$1.182.991.834.022	57285	\$1.236.922.247.602	69485	\$1.587.748.146.753
PAGADOS	23434	\$428.659.380.569	27609	\$388.701.249.835	47135	\$784.569.045.004
INDEXADOS	4704	\$14.443.559.171	10297	\$19.494.589.181	12483	\$20.744.480.980
RENUNCIAS	12137	\$237.461.843.923	6847	\$139.658.659.908	6589	\$141.462.176.076
VENCIMIENTOS	11422	\$179.015.924.263	3147	\$55.541.333.086	6747	\$125.379.510.540

2.1 PANORAMA GENERAL FONDO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

2.1.1 ASIGNACIONES Y DESEMBOLSOS

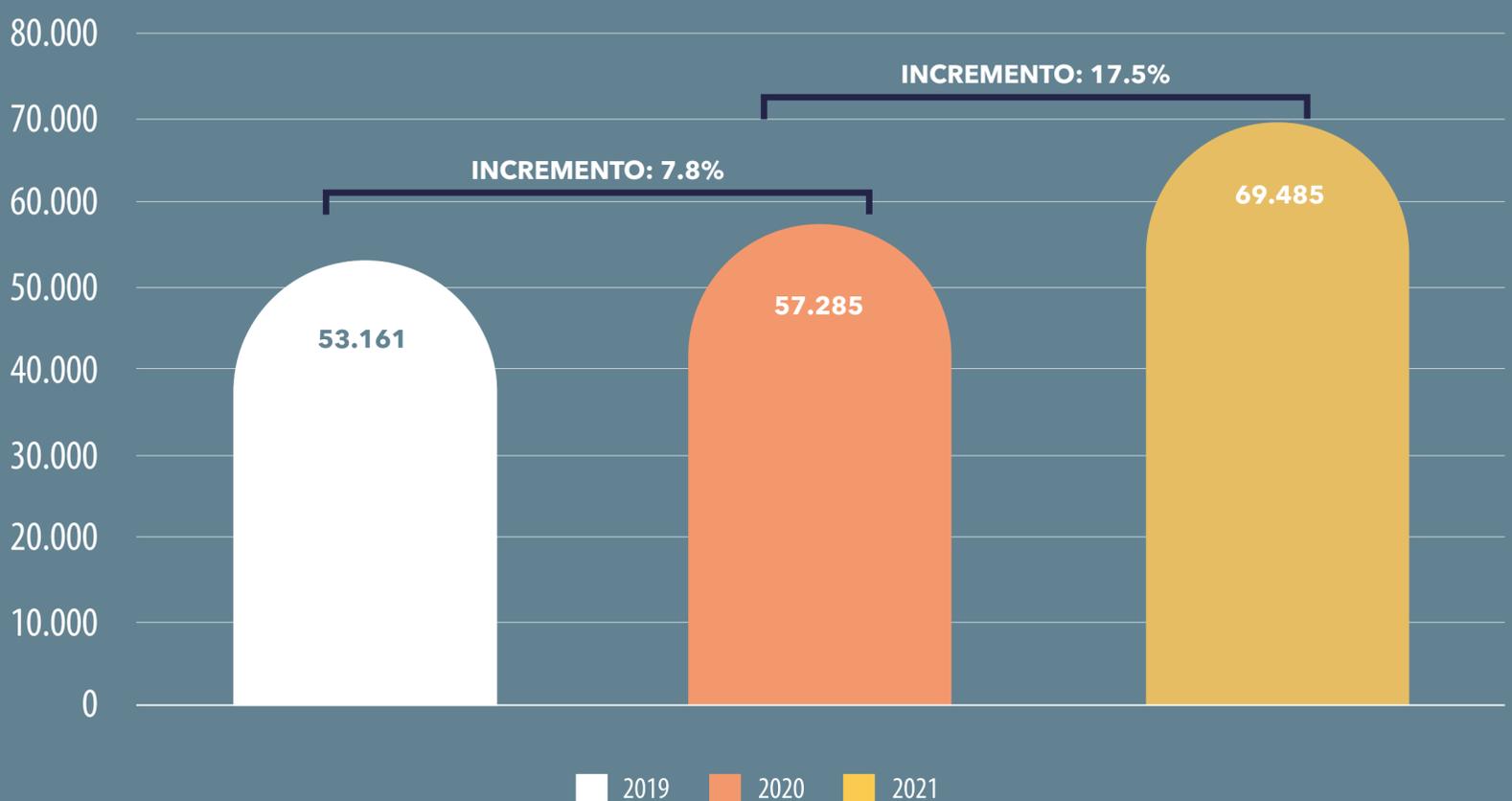
En la vigencia del 2021, **las Cajas de Compensación Familiar (CCF)** asignaron **69.485 subsidios** de vivienda de interés social por un valor de **\$1.5 billones de pesos**, propiciando que este mismo número de hogares accedieran a una vivienda propia.

En este mismo año, se desembolsaron **47.135** subsidios de vivienda por un valor de **\$784.569 millones de pesos**. Comparativamente con los dos años anteriores, se encuentra que hay un incremento significativo, tanto en la asignación como en el pago de subsidios, pues para el año **2020** se asignaron **57.285 subsidios** de vivienda de interés familiar por un valor de **\$1.2 billones** y en el **2019** se asignaron **53.161** por **1.18 billones de pesos**.

Con respecto a los desembolsos, se evidencia que para el año **2020**, se desembolsaron **27.609 subsidios** de vivienda por un valor de **\$388.701 millones** y para el **2019**, se desembolsaron **23.434** por un valor de **\$428.659 millones**. Lo anterior evidencia que entre el año **2019** y **2020** se registró un aumento en la asignación de subsidio del **7,8%**, y entre el **2020** y el **2021** un aumento del **17,5%**.

GRÁFICA 3

SUBSIDIOS ASIGNADOS 2019 - 2021

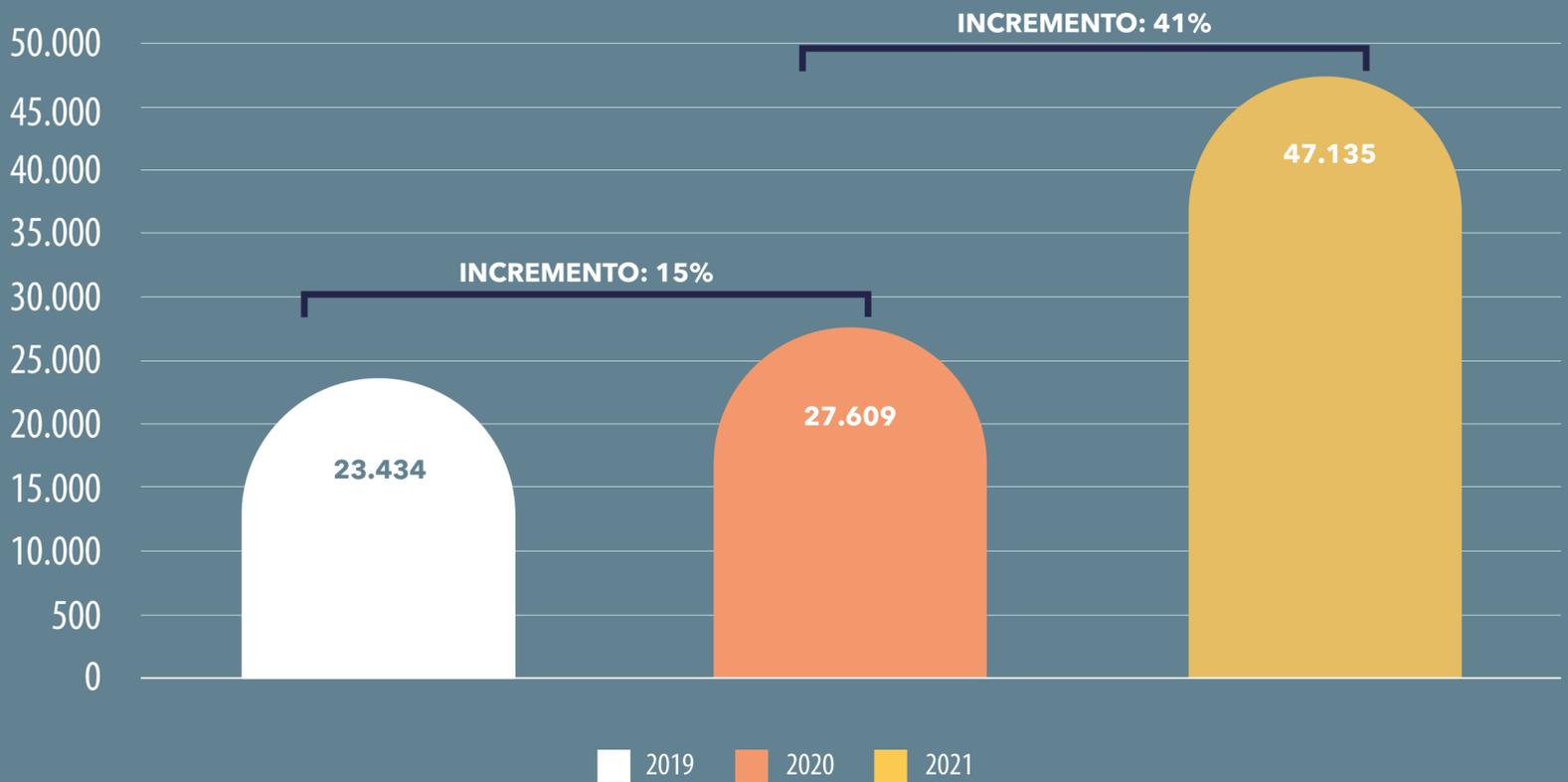


Fuente: Construcción Propia con base en Informe Superintendencia de Subsidio Familiar 2019 – 2021.

En el desembolso de subsidios, el incremento fue de aproximadamente **15%** entre el **2019** y el **2020**, y del **41%** en el periodo entre el **2020** y el **2021**. El aumento en los desembolsos refleja no solamente el incremento de la oferta de **VIS**, sino también, la disponibilidad de recursos de los afiliados para lograr el cierre financiero que permitiese obtener la vivienda.

GRÁFICA 4

SUBSIDIOS DESEMBOLOSADOS 2019 - 2021

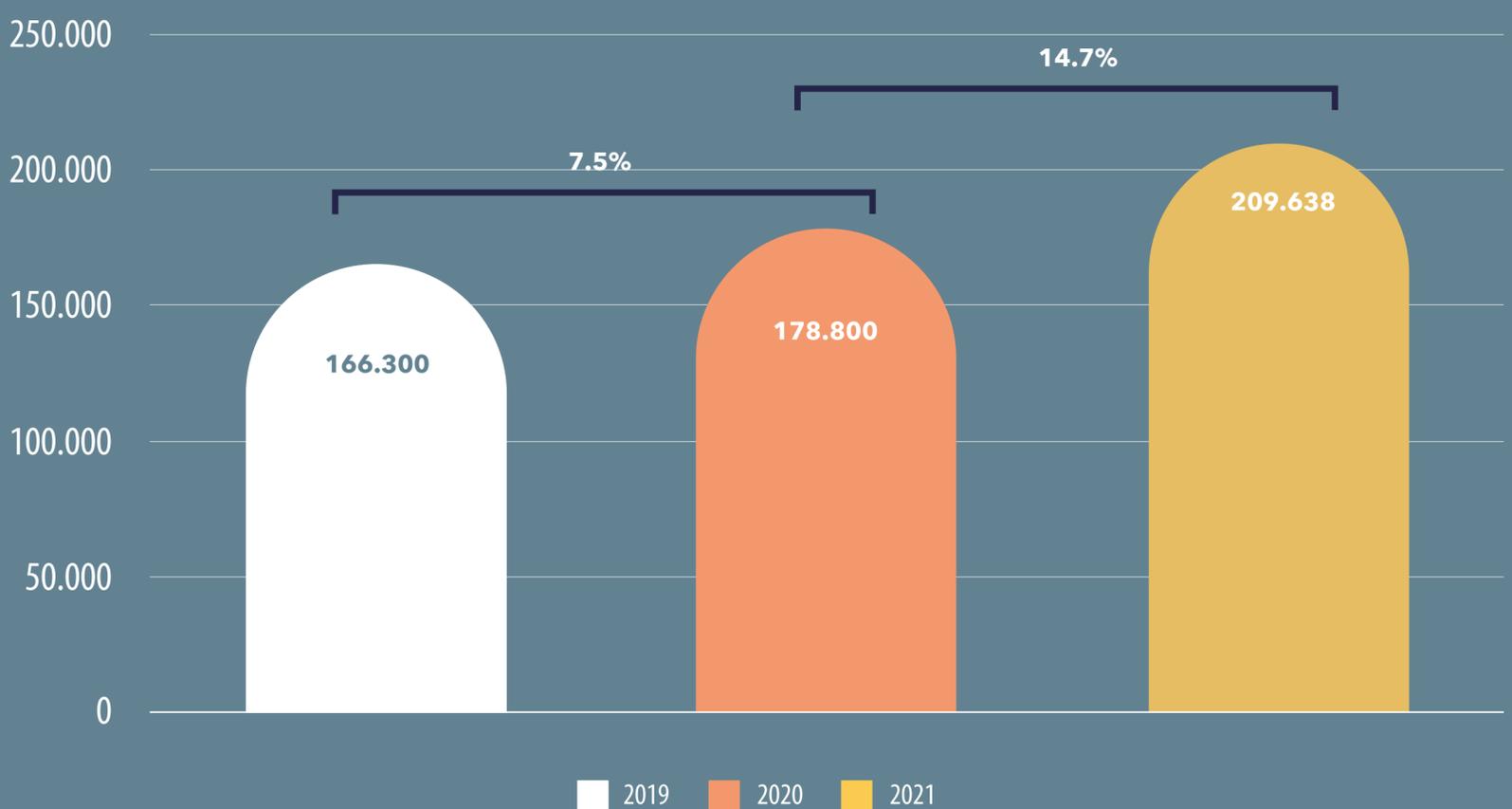


Fuente: Construcción Propia con base en Informe Superintendencia de Subsidio Familiar 2019 – 2021.

Con respecto al incremento en el segmento de ventas de viviendas de interés social, se evidencia en la **gráfica 5** que para el año **2019** se vendieron más de **166.000 unidades** de vivienda y para el **2020** más de **178.000 mil unidades de vivienda** representado un incremento anual del **7.5%** en este periodo de tiempo. Para el **2021**, hubo un aumento del **14.7%** en las ventas alcanzando las **209.638** unidades de vivienda.

GRÁFICA 5

VENTAS DE VIVIENDA EN EL PAÍS 2019 - 2021



Fuente: Construcción propia a partir de datos Galería Inmobiliaria 2019 – 2021

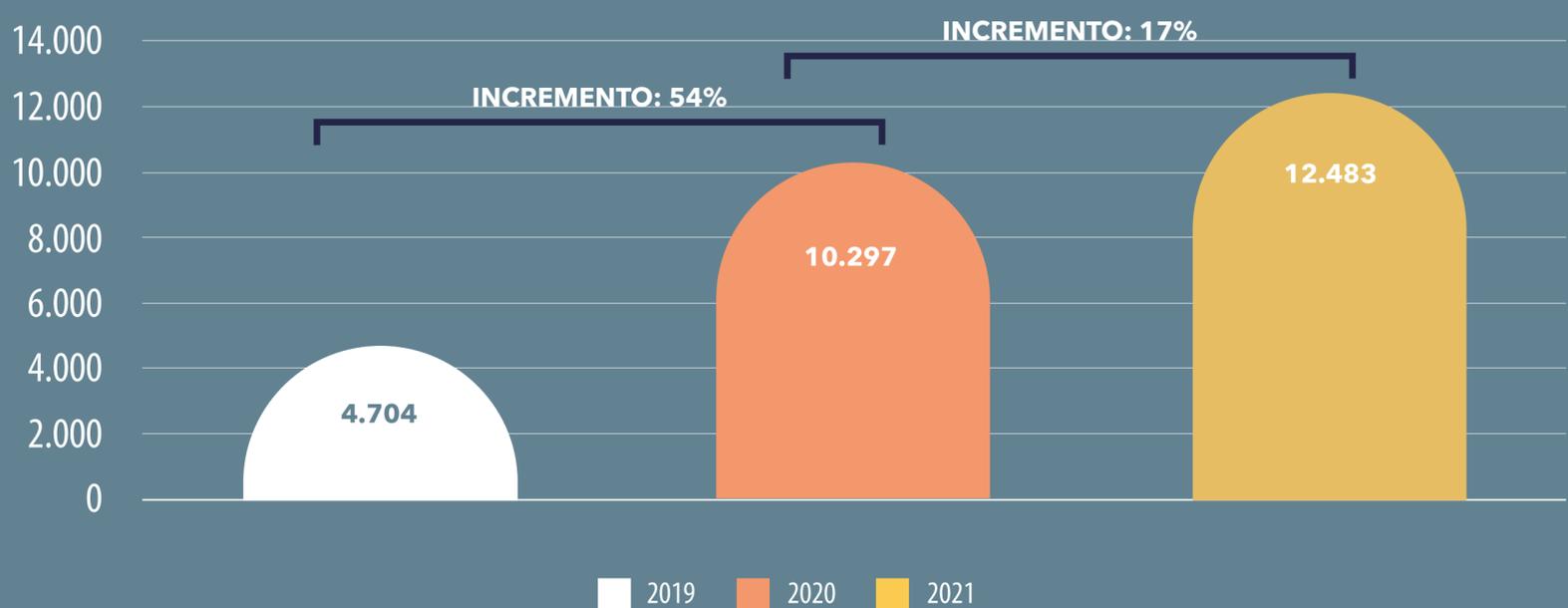
2.1.2 INDEXACIONES

En cuanto a los subsidios indexados que permiten mantener el poder adquisitivo del dinero en el tiempo, es importante mencionar que, en el año **2021**, se registró una indexación de **12.483 subsidios** por un valor de **\$20.744 millones**, mostrando un aumento con respecto a los subsidios en el año **2020**, en el cual se indexaron **10.297** por un valor de **\$19.494 millones**. En el año **2019**, la indexación fue significativamente más baja, con tan solo **4.704 subsidios** indexados por un valor de **\$14.443 millones** de pesos.

La 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. Lo anterior, significa para el afiliado obtener el cierre financiero con mayor facilidad. Esta figura no es de carácter obligatorio para **las Cajas de Compensación Familiar** y está sujeta a disponibilidad de recursos.

GRÁFICA 6

SUBSIDIOS INDEXADOS 2019 - 2021



: Fuente: Construcción Propia con base en Informe Superintendencia de Subsidio Familiar 2019 – 2021.

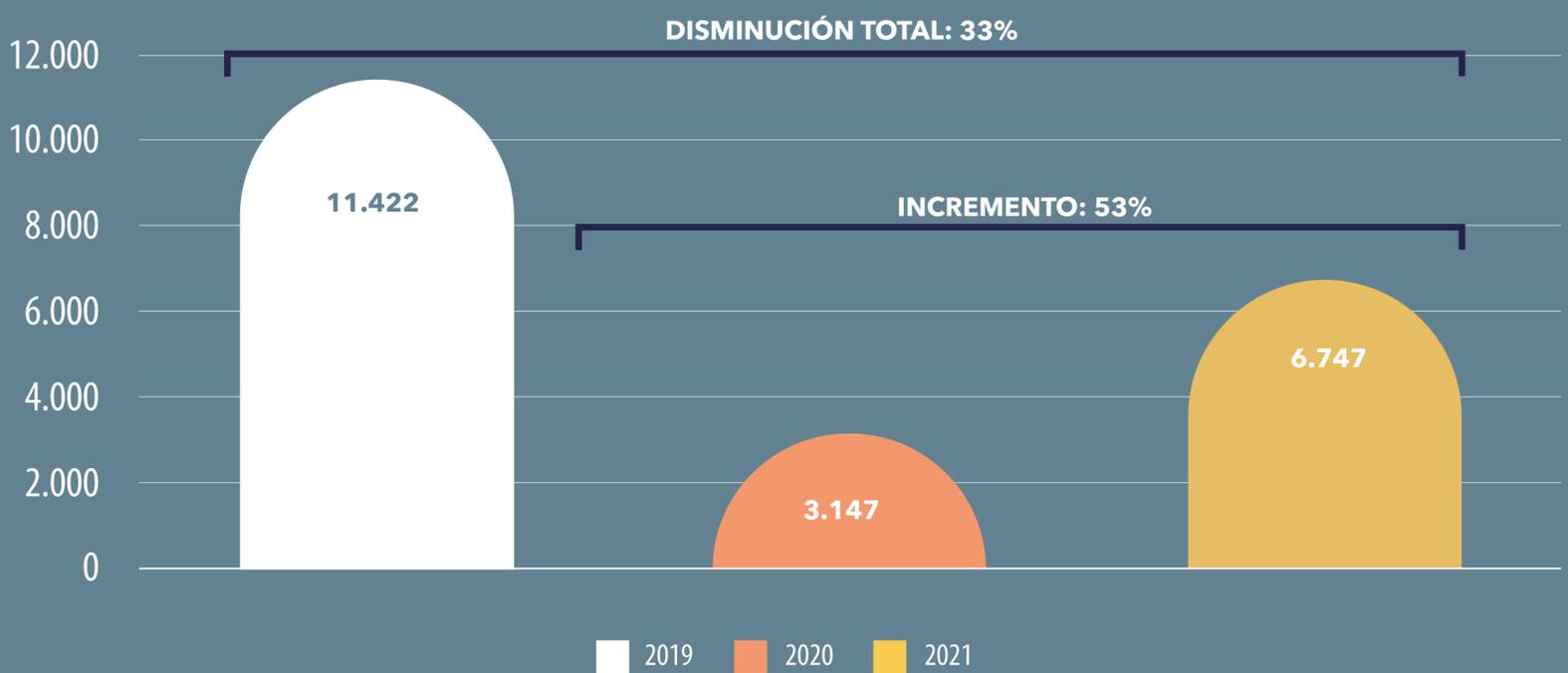
2.1.3 VENCIMIENTOS

En cuanto a los vencimientos, es importante señalar que, en el año **2021**, ascendieron a **6.747** por valor de **\$125.379 millones de pesos**. Estos hogares fueron los que no pudieron hacer uso del subsidio por que no lograron el cierre financiero o porque no encontraron la vivienda adecuada razón por la cual no lo cobraron. En el año **2020**, hubo una tasa menor de vencimientos del subsidio con apenas **3.147 de hogares**, que no hicieron uso del beneficio, que corresponde a un valor de **\$55.541 millones de pesos**. Pese a que entre los últimos dos años se incrementó el número de vencimientos, este valor sigue manteniéndose por debajo del registrado en el **2019** presentándose con respecto a ese año, una reducción total del **33%** en los vencimientos del subsidio de Vivienda de Interés Social.

El vencimiento de subsidios está relacionado con su vigencia (**la cual oscila entre 3 y 5 años**), y con los requisitos para alcanzar el respectivo desembolso, los cuales tienen en cuenta: el certificado de habitabilidad de las constructoras, la disponibilidad de servicios públicos, la escrituración y registro a tiempo de los inmuebles, que en ocasiones se ven truncadas por gestiones administrativas.

GRÁFICA 7

SUBSIDIOS VENCIDOS 2019 - 2021



Fuente: Construcción Propia con base en Informe Superintendencia de Subsidio Familiar 2019 – 2021.

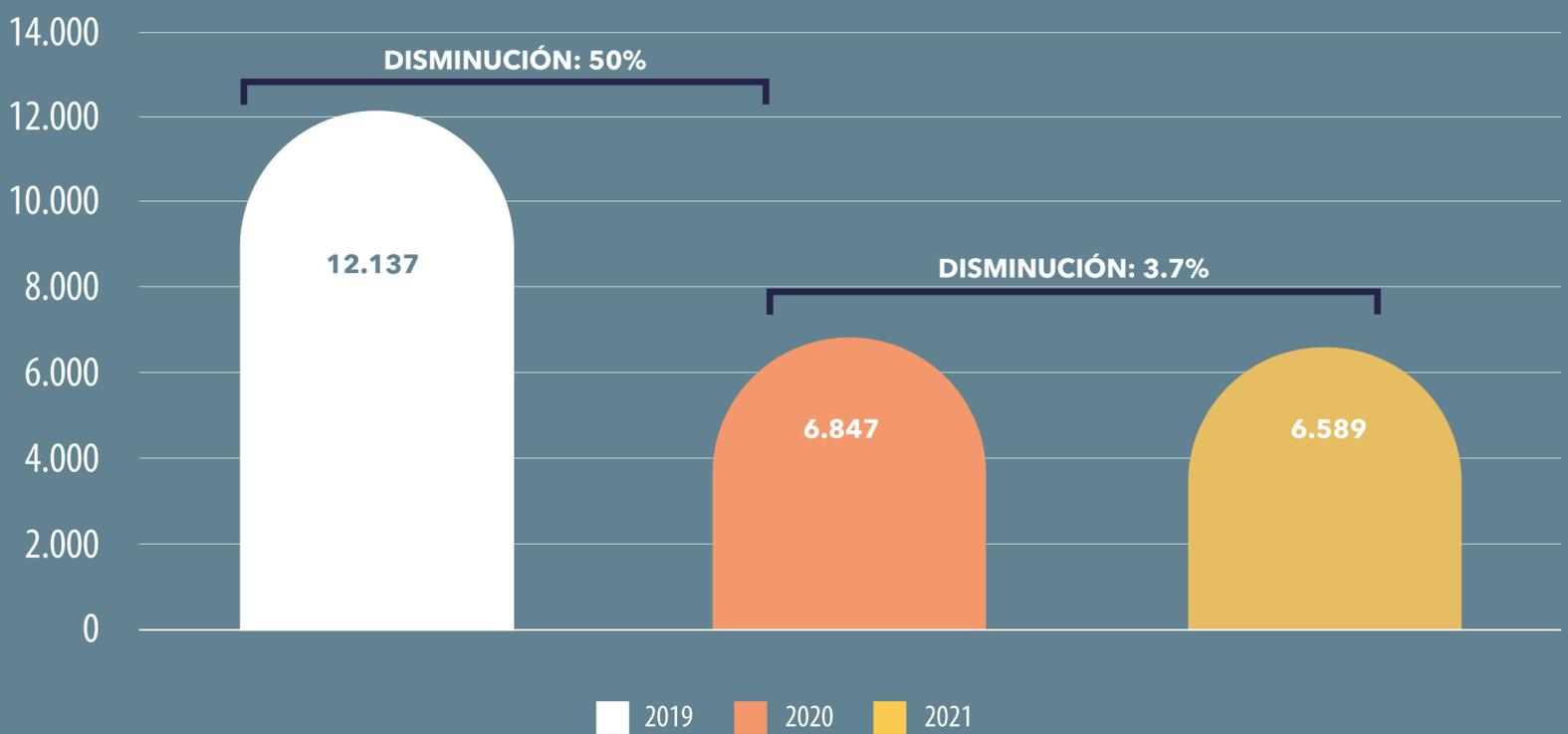
2.1.4 RENUNCIAS

De otro lado se encuentran las renunciaciones a los subsidios, las cuales se producen por distintos factores de tipo socio económico como: las dificultades para obtener el cierre financiero y la falta de suelo habilitado, que limita la oferta de vivienda de interés social. En este sentido, la disminución de renunciaciones entre el **2019** y el **2021** guarda relación con la introducción de la figura de la concurrencia, la cual permitió a las familias unir los recursos de subsidio otorgados por el gobierno nacional con los recursos de **las Cajas de Compensación Familiar** aumentando la posibilidad de alcanzar el cierre financiero y por lo tanto disminuyendo el número de renunciaciones presentadas.

En el **2021**, las renunciaciones corresponden a un total de **6.589 hogares** por valor de **\$141.462 millones de pesos**. Para este mismo segmento en el **2020**, se presentaron 6.847 por un valor de **\$139.658 millones de pesos**, las cuales representan el **50%** menos de renunciaciones que las que se presentaron en el año **2019**.

GRÁFICA 8

SUBSIDIOS CON RENUNCIA 2019 - 2021

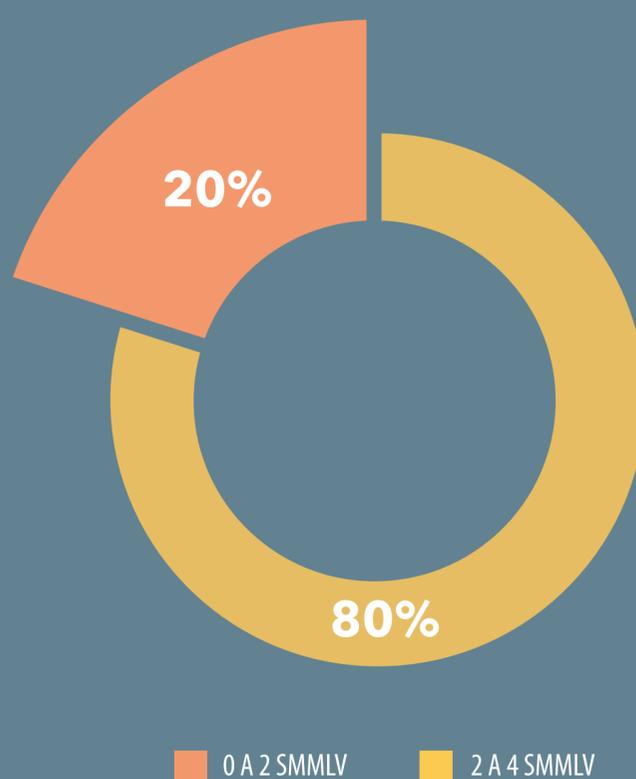


Fuente: Construcción Propia con base en Informe Superintendencia de Subsidio Familiar 2019 – 2021.

La información disponible sobre los hogares beneficiarios del subsidio muestra que más del **80%** de los subsidios asignados son destinados para aquellos hogares que se encuentran en el rango entre los **0 y 2 salarios mínimos** ayudando a la población con menores ingresos a lograr el cierre financiero.

GRÁFICA 9

PORCENTAJE DE ASIGNACIÓN DE SUBSIDIOS POR RANGO SALARIAL



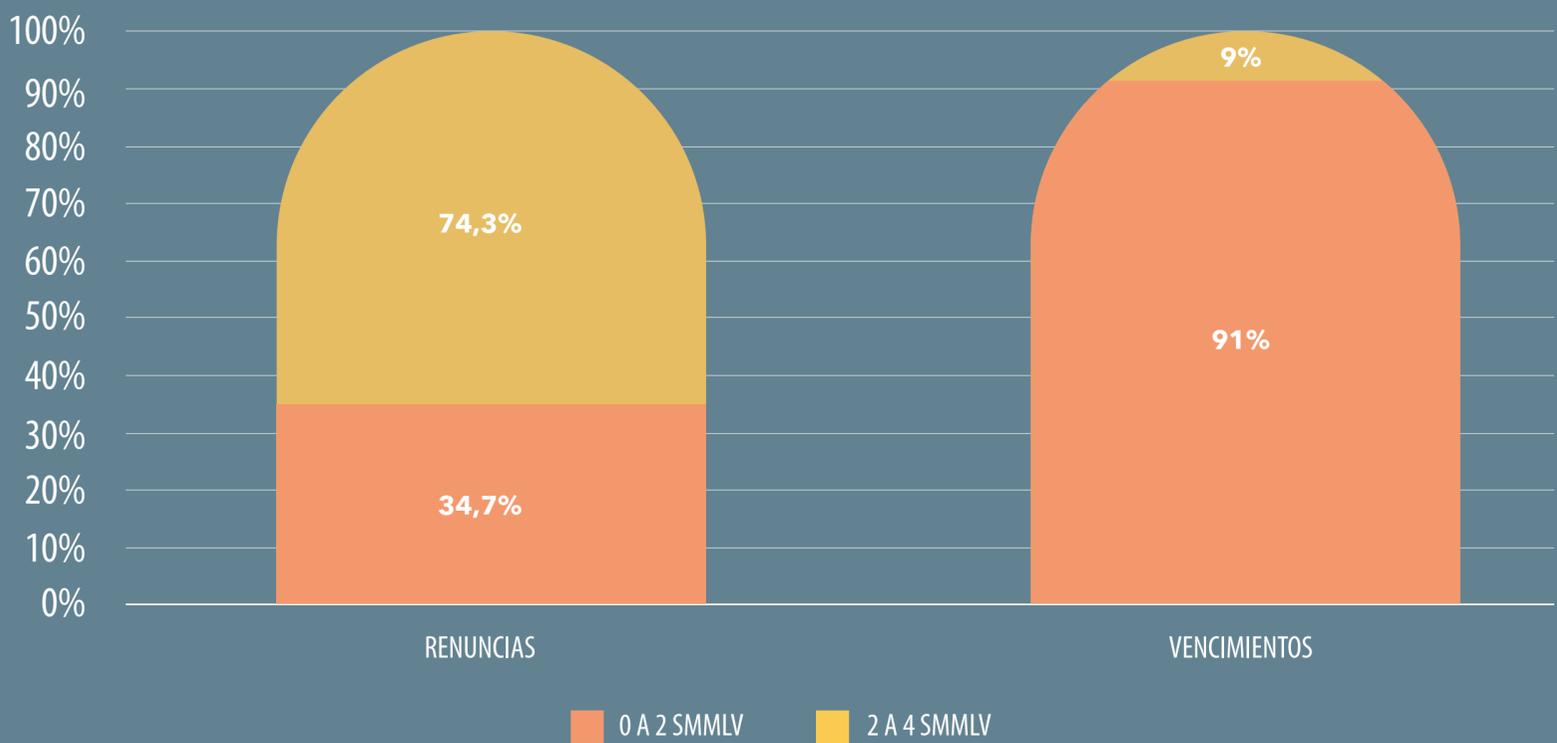
Fuente: Construcción Propia con base en Informe Superintendencia de Subsidio Familiar 2019 – 2021.

En concordancia con lo anterior, los hogares con ingresos hasta los **2 smmlv** presentan un porcentaje promedio menor de renuncias con respecto a los hogares entre los **2 y 4 smmlv**. Del total de renuncias registradas, el **34,7%** corresponden al primer segmento y el **74,3%**, al segundo.

Este patrón se invierte con el vencimiento de los subsidios; los hogares entre **0 y 2 salarios mínimos** tienen un porcentaje de vencimiento del **91%** y los hogares entre **2 y 4 smmlv** tienen un porcentaje alrededor del **9%**.

GRÁFICA 10

PORCENTAJE DE RENUNCIAS Y VENCIMIENTOS POR RANGO SALARIAL



Fuente: Construcción Propia con base en Informe Superintendencia de Subsidio Familiar 2019 – 2021.

2.2 SUBSIDIOS URBANOS DE LAS CAJAS DE COMPENSACIÓN FAMILIAR

En el área urbana se encuentra colocado el **99%** de los subsidios asignados por **las Cajas de Compensación Familiar** y cuenta con más modalidades de asignación. Dichas modalidades corresponden a: adquisición de vivienda nueva, arrendamiento, arrendamiento con opción de compra, mejoramiento de vivienda, construcción en sitio propio y adquisición de vivienda usada.

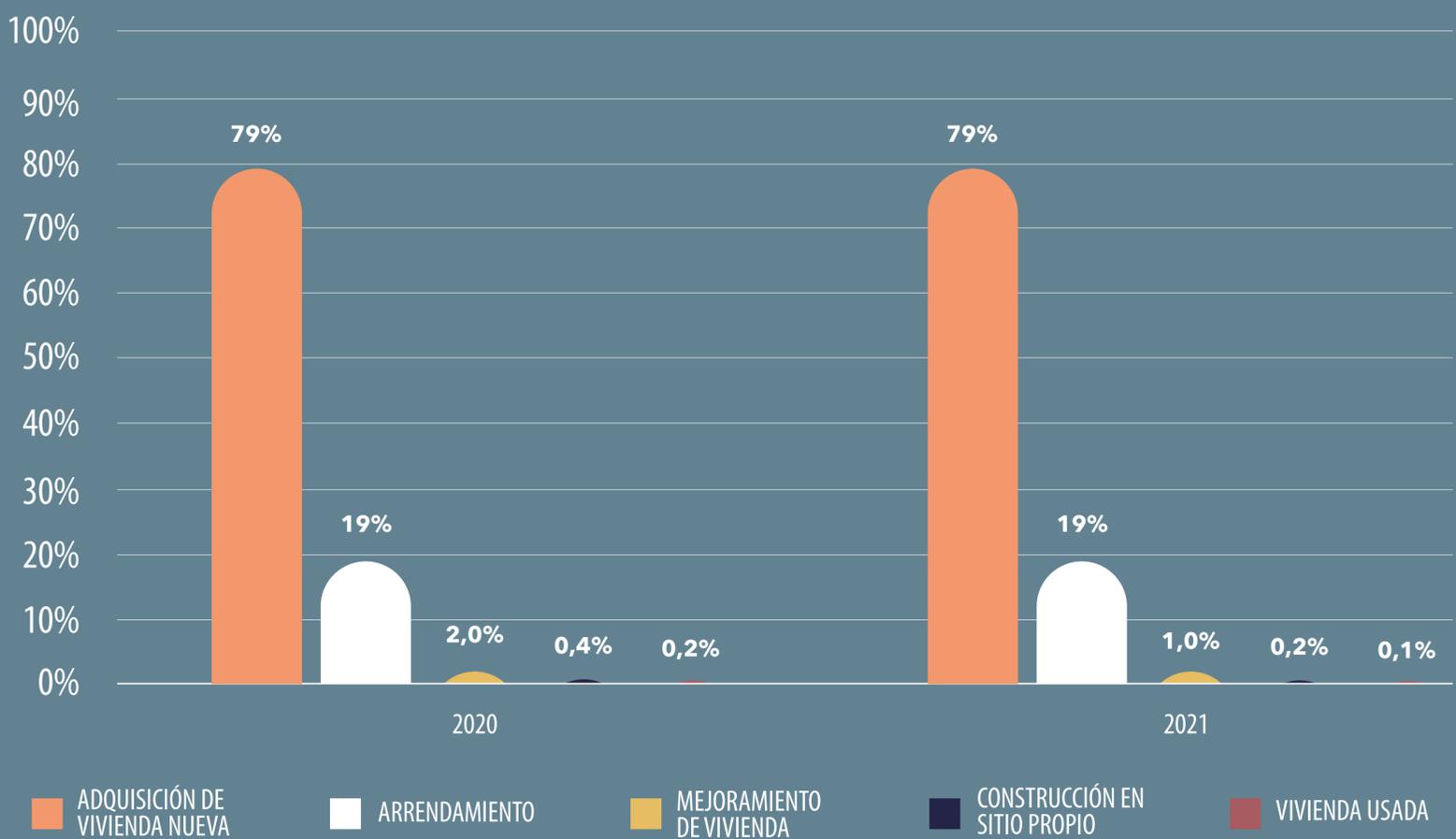
La modalidad con mayor asignación de subsidios es la de adquisición de vivienda nueva, para la cual se asignaron **54.477 subsidios** por un valor de **\$1.3 billones de pesos** en el año **2021** y en el **2020** un total de **44.469 subsidios** por un valor de **\$1.07 billones de pesos**. Lo anterior, representa un aumento en la asignación de subsidio urbanos del **18%**.

Seguida a esta modalidad, se encuentra el subsidio de arrendamiento con una asignación de **13.181 subsidios** en el año **2021**, por un valor de **\$170.482 millones de pesos**, la cual creció con respecto al año **2020**, en el cual se otorgaron **10.915 subsidios** por **\$114.542 millones de pesos**, lo que representa un aumento del **17%**.

Para los dos años se mantienen las tasas de participación en la asignación de subsidios por modalidad en las áreas urbanas.

GRÁFICA 11

ASIGNACIÓN DE SUBSIDIOS URBANOS POR MODALIDAD 2020 - 2021



Fuente: Construcción Propia con base en Informe Superintendencia de Subsidio Familiar 2019 – 2021.

La relación entre la **gráfica 5** de venta de viviendas en el país, y **gráfica 11**, deja en evidencia dos cosas, la primera es que aún con el fenómeno de la pandemia, hubo un aumento en la compra de vivienda nueva a pesar de la recesión económica, y la segunda es que, con los fenómenos presentados como las altas tasas de desempleo, la disminución de salarios y la pérdida de poder adquisitivo de las familias, se requería un subsidio que pudiese alivianar las cargas económicas del hogar. Ante esto, surge el subsidio de arrendamiento, el cual para el año **2020**, representó una asignación de más de **10 mil subsidios**, y en el año **2021**, de más de **13 mil subsidios** con una participación del **19%** sobre los subsidios totales, asignados en ambos años, lo anterior ubica a esta modalidad como la segunda más demanda por los hogares afiliados a **las Cajas de Compensación Familiar**, no obstante, ser un subsidio opcional.

La vivienda usada es la modalidad con menor participación alcanzando apenas **64 subsidios** en el **2021** y **96 subsidios** en el año **2020**, de los más de **50 mil asignados**. Ello, debido a las condiciones, requisitos y a la focalización de población contemplada por el **Decreto 1077 de 2015**.

En cuanto a la distribución geográfica de los subsidios, las regiones que más subsidios entregan son Cundinamarca con una asignación de más del **80%** del total de subsidios, seguido de Antioquia con un **6%**, y Valle del Cauca con un **5%**.

Del total de las Cajas de Compensación existentes, 7 de ellas asignaron el **91%** de los subsidios totales durante el año, estas cajas son Compensar (**42%**), Colsubsidio (**33%**), Cafam (**16%**), Comfama (**4%**), Comfandi (**4%**), Comfenalco Valle (**1,8%**) y Comfenalco Antioquia (**1,4%**).

GRÁFICA 12

DISTRIBUCIÓN DE SUBSIDIOS URBANOS POR CAJAS DE COMPENSACION FAMILIAR

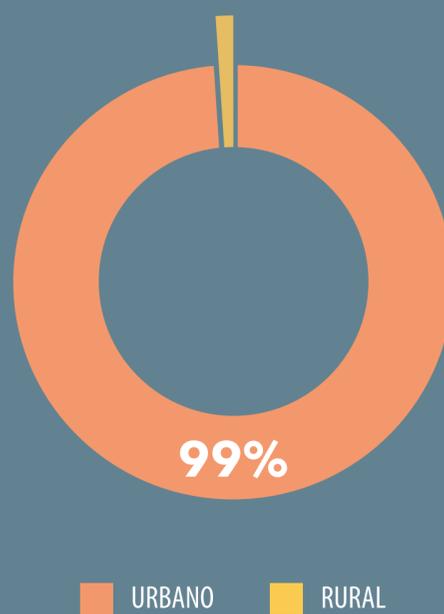


Fuente: Construcción Propia con base en Informe Superintendencia de Subsidio Familiar 2019 – 2021.

2.3 RURALIDAD EN LAS CAJAS DE COMPENSACIÓN FAMILIAR

GRÁFICA 13

PORCENTAJE DE ASIGNACIONES URBANO - RURAL

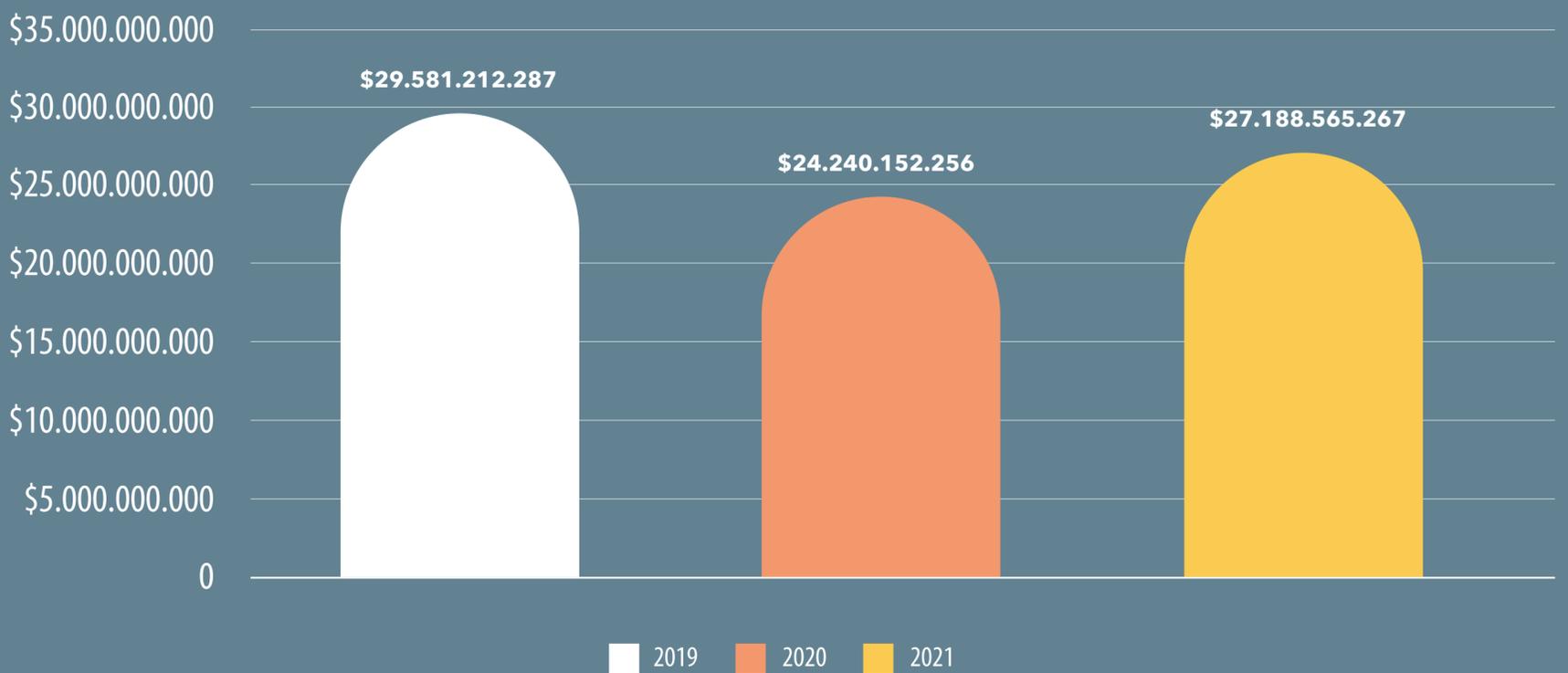


Fuente: Construcción Propia con base en Informe Superintendencia de Subsidio Familiar 2019 – 2021.

Las Cajas de Compensación Familiar como aliadas estratégicas del Gobierno Nacional y del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, en el proceso de desarrollo de planes de vivienda y asignación de subsidios dirigidos a la población afiliada, han tenido un aporte a la ruralidad del **1%** durante los últimos dos años bajando el nivel de asignación con respecto al año **2019** que obtuvo un porcentaje de **2,4%** de subsidios colocados en la ruralidad. Estas cifras corresponden a **2.261 subsidios asignados** en los últimos tres años. En el año **2019** se asignaron **860 subsidios rurales** por un valor de **\$29.581 millones de pesos**, en el **2020**, la asignación fue de **670** por un valor de **\$24.240 millones de pesos**, y para el **2021** se asignaron **731** por un valor de **\$27.188 millones de pesos**.

GRÁFICA 14

VALOR DE SUBSIDIOS RURALES ASIGNADOS 2019 - 2021



Fuente: Construcción Propia con base en Informe Superintendencia de Subsidio Familiar 2019 – 2021.

TABLA 2

NÚMERO DE SUBSIDIOS ASIGNADOS EN LA RURALIDAD

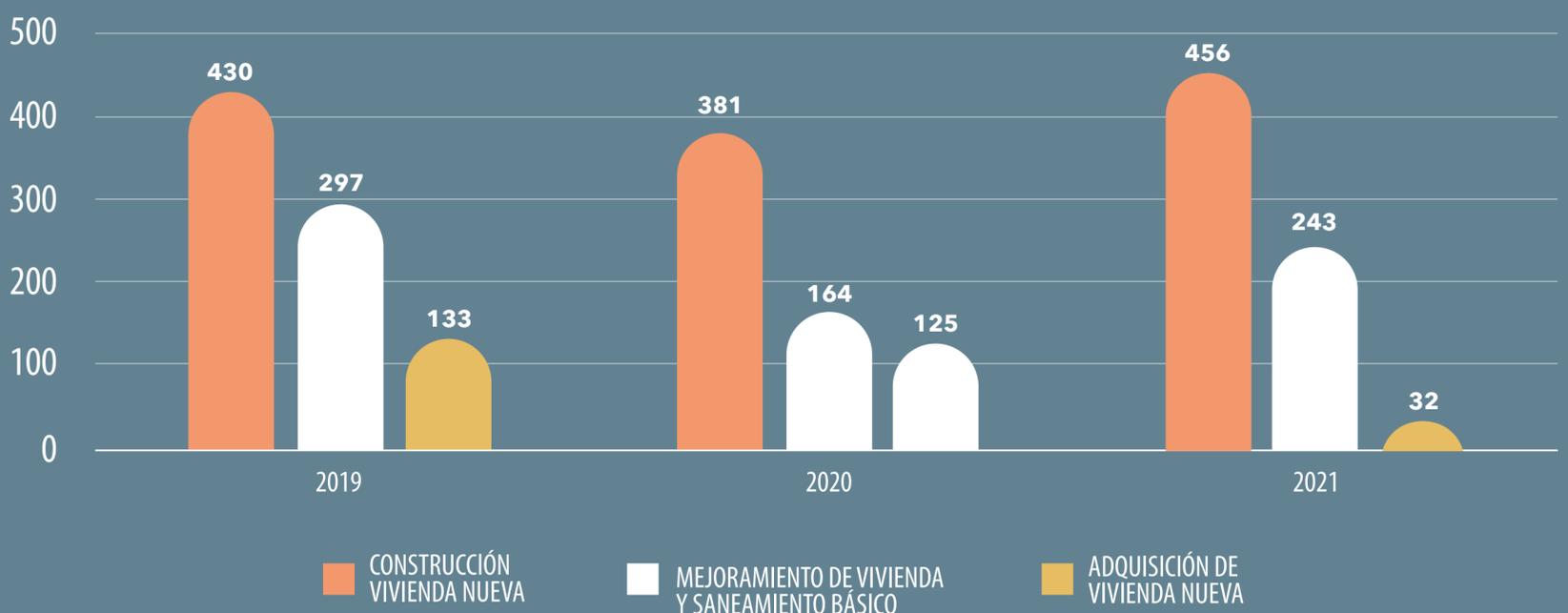
SUBSIDIOS ASIGNADOS EN LA RURALIDAD	2019	2020	2021
	860	670	731

Las cifras contenidas en la **gráfica 14** y la **tabla 2**, dejan en evidencia las falencias que se tienen para lograr una asignación efectiva en las zonas rurales del país en donde **las Cajas de Compensación Familiar**, a pesar de tener una participación activa en la provisión de soluciones habitacionales y en la disminución del déficit habitacional, tienen dificultades de tipo normativo, socio económico, e incluso geográfico que les impide lograr su cometido. Dentro dichas dificultades se encuentran las limitantes en el presupuesto del Fondo de Vivienda de Interés Social para la asignación de subsidios, ausencia de claridad en la definición del afiliado rural, alta informalidad en la ruralidad, problemas de tipo técnico y jurídico para el acceso al subsidio e incluso los bajos montos de subsidio, definidos en la norma, que impiden alcanzar el cierre financiero a los hogares.

Estas falencias además están relacionadas con el tipo de oferta de vivienda que se tiene en la ruralidad pues, los altos costos para la construcción y las limitantes en términos de ordenamiento territorial, dificultan el proceso de obtención de una solución habitacional a los hogares residentes en zonas rurales. Factores como dificultades para los desembolsos del subsidio, carencias de conocimientos técnicos o la dificultad de consecución de mano de obra calificada para la construcción, e incluso el traslado de materiales en las áreas, dificultan el acceso al subsidio y por tanto a una vivienda.

GRÁFICA 15

ASIGNACIONES RURALES POR MODALIDAD 2019 - 2021



Fuente: Construcción Propia con base en Informe Superintendencia de Subsidio Familiar 2019 – 2021.

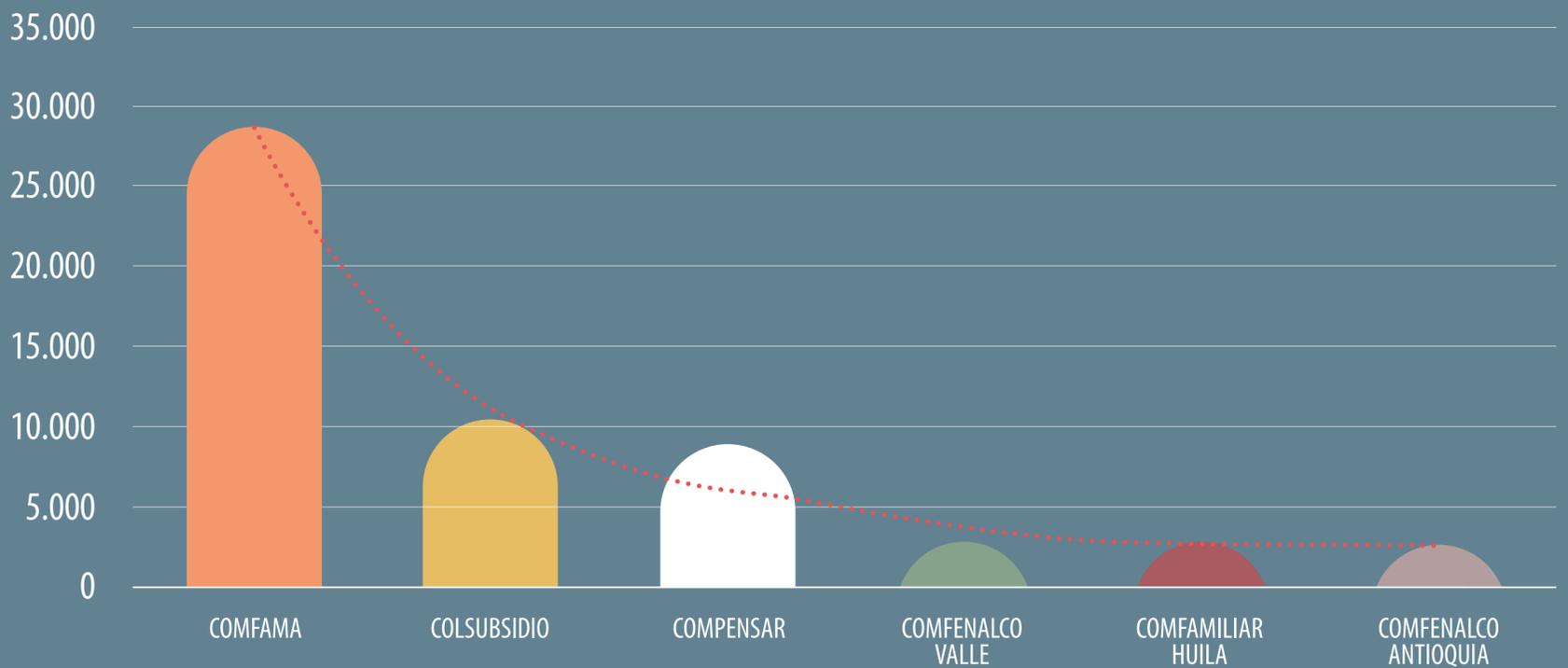
En la modalidad de mejoramiento de vivienda y saneamiento básico se asignaron **243 subsidios** en el **2021**, y **164** en el **2020**, representando, de nuevo, un incremento del **32%** en la asignación. Por último, se encuentra la modalidad de adquisición para vivienda nueva, cuyo porcentaje de asignación es significativamente menor, con una asignación de **32 subsidios** para el **2021** y de **125 subsidios** en el **2020**. Esto representa una disminución en la asignación de subsidios para vivienda nueva del **74%**. En el área rural no se presenta ninguna indexación de subsidios en los últimos dos años.

La baja asignación para vivienda nueva se explica en primer lugar, por la baja capacidad de construcción y venta en áreas rurales; y, en segundo lugar, por la escasa existencia de áreas de suelo disponibles para construcción. Adicional a ello, es importante mencionar que las brechas entre el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda en las áreas rurales son significativamente superiores a las de las áreas urbanas, y que además existen factores como la baja provisión de servicios públicos, lo cual fuerza a la asignación de subsidios de mejoramiento de vivienda y saneamiento básico.

La región con mayor asignación de subsidios rurales es Antioquia la cual coloca más del **40%** de ellos, seguido de Cundinamarca con el **28%**. Las Cajas de Compensación Familiar con mayor asignación son Comfama, Colsubsidio, Compensar, Comfamiliar Huila, Comfenalco Valle y Comfenalco Antioquía, asignando entre ellas el **80%** del total de los subsidios colocados en la ruralidad.

GRÁFICA 16

DISTRIBUCIÓN DE SUBSIDIOS RURALES POR CAJAS DE COMPENSACION FAMILIAR



Fuente: Construcción Propia con base en Informe Superintendencia de Subsidio Familiar 2019 – 2021.

3 TEMAS DE ANÁLISIS: LA IMPORTANCIA DEL HÁBITAT



Desde su creación, **el Sistema de Compensación Familiar en Colombia** ha tenido un papel fundamental en la consolidación de la clase media. Desde la cuota monetaria definida como una transferencia monetaria hacia los trabajadores de menores ingresos y con personas a cargo, seguido por el desarrollo de servicios sociales como los centros de recreación y turismo, centros deportivos y bibliotecas entre otros, hasta la entrega de Subsidios de Vivienda Familiar y los servicios de empleo y protección al cesante, se promueve la superación de la pobreza en Colombia y la generación de una vida digna de los trabajadores afiliados.

La Ley 49 de 1990, crea el Fondo de Vivienda de Interés Social, Fovis, como la herramienta financiera de **las Cajas de Compensación Familiar (CCF)**, para brindar subsidios, con el propósito de que la población de menores ingresos pueda acceder a su vivienda propia. Como parte de ello, las Cajas han fortalecido su capacidad institucional para la implementación de la política de vivienda en las regiones; lo que ha permitido la asignación de más **280 mil subsidios** en los últimos cinco años por un valor de más de **\$6.024 billones de pesos**. Adicionalmente, y como parte de la implementación de las facultades de promoción de oferta, ha logrado dinamizar, con recursos del **FOVIS**, el desarrollo inmobiliario en los territorios, consolidándolas como actores fundamentales en la política de **Vivienda de Interés Social (VIS)** en el país.

Esta capacidad institucional, sumada a los diferentes servicios que se brindan desde la compensación familiar, muestran la importancia de generar proyectos enfocados a promover soluciones integrales donde se promueva además de la vivienda, la sostenibilidad ambiental y socioeconómica como un componente central, aportando así al cumplimiento de los Objetivo de Desarrollo Sostenible, en particular al número 11 de **“Ciudades y Comunidades Sostenibles”**. Este objetivo, busca mejorar la seguridad y la sostenibilidad de las ciudades mediante el acceso a viviendas seguras y asequibles y el mejoramiento de los asentamientos marginales; así como la realización de inversiones en transporte público, crear áreas públicas verdes y mejorar la planificación y gestión urbana de manera que sea participativa e inclusiva.

Bajo este contexto, la Mesa de Hábitat liderada por Asocajas, con la participación de ONU Hábitat, el Banco Mundial, el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, el Departamento Nacional de Planeación, la Universidad EAFIT, CAMACOL, Red LRA y las Cajas de Compensación busca generar un espacio de diálogo que permitiera llegar a consensos sobre los elementos imprescindibles del concepto de hábitat y su importancia para el desarrollo urbano. La conversación involucra la discusión sobre la sostenibilidad social, ambiental y económica, desde el papel que juegan las Cajas de Compensación Familiar en el territorio. Los resultados obtenidos bajo un enfoque participativo. A continuación, se presentan algunos de los puntos de vista de las entidades participantes de la mesa:

3.1 SOBRE EL CONCEPTO DE HÁBITAT

La discusión sobre el hábitat gira entorno de la comprensión integral de la vivienda en donde no es suficiente la solución habitacional en sí misma, si no se tienen las condiciones óptimas que permitan la interacción social y el mejoramiento de la calidad de vida de la población. En este sentido una política integral de hábitat debe basarse en la sostenibilidad ambiental, financiera, y social del territorio que permita incorporar criterios de calidad, asequibilidad, y accesibilidad en la provisión de vivienda en el país.

El concepto de hábitat proviene de la biología y es entendido como un lugar físico donde habita una comunidad de organismos (**Real Academia Española**); constituye un referente simbólico, histórico y social en el que se localiza el ser humano de manera multidimensional. En este sentido, el hábitat contempla diferentes dimensiones como la económica, ecológica, histórica, ambiental, geográfica, política, y física, que se desarrolla en el marco de la cultura y las especificidades del territorio. **(PNUD; UN HABITAT)**

Al respecto, **desde ONU** Hábitat se plantea y entiende el hábitat como el producto del arraigo e identidad del ser humano, que otorga el sentido de pertenencia en un entorno social. Como referente geográfico se encuentra vinculado a las características del territorio, sus condiciones climáticas, geológicas, e hidrológicas, que a su vez guardan relación con el desarrollo medioambiental del territorio y la capacidad de soporte que este puede otorgar a los seres humanos que lo habitan.

El hábitat se percibe como un referente histórico y social porque además de estar en permanente evolución, es determinante para la calidad de vida y el desarrollo de las

sociedades. Estas dos dimensiones se encuentran conexas con el desarrollo económico, pues los bienes y servicios que se presentan como parte del hábitat son aquellos que permiten aumentar las condiciones de empleabilidad, el mejoramiento de calidad de vida de la población, la gestión administrativa del territorio, las oportunidades laborales, y la asequibilidad como discernimiento básico de los derechos humanos.

La dimensión física del territorio, es aquella en la que se ven reflejadas los otros componentes, por lo que cobra gran importancia el ordenamiento territorial, los usos del suelo, la gestión del riesgo, y la provisión de servicios urbanos que permitan a la población tener vivienda adecuada, equipamientos, infraestructura, movilidad, entre otros atributos. Es así como desde la dirección de espacio urbano y territorial del **Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio (MVCT)** se plantea y reconoce la función del ordenamiento territorial en relación con la unidad habitacional, que permite organizar los territorios de modo que se tenga un impacto directo en el mejoramiento del hábitat, asimismo se conciben las condiciones ambientales como un factor determinante para la creación de entornos y ciudades con responsabilidad social y ecológica, forjando el concepto de hábitat desde una perspectiva sostenible aplicada a todas las escalas de acción.

El hábitat es algo más que el techo bajo el cual viven las personas, el hábitat es la célula, y su tejido es el relacionamiento del entorno urbano y las zonas rurales con la población, así como la capacidad de evolución y transformación del territorio en un mejor lugar. El hábitat se debe entender en un contexto regional, no es posible mejorar el hábitat si no se piensa en la conectividad y en la interdependencia que se tiene de la diversidad de territorios, en donde hay componentes transcendentales como lo son los servicios ecosistémicos que son fundamentales para la calidad de vida.

Desde esta perspectiva se debe abordar el concepto de hábitat, entendiendo que, el hábitat involucra y se refiere a conceptos como la vivienda adecuada, el impacto de la segregación socio espacial, la planeación sanitaria, y la discusión sobre informalidad en el territorio que son claves para el entendimiento y mejoramiento de este. Asimismo, la vivienda adecuada enmarcada en **el pacto de Derechos Humanos de 1948** y en **el Pacto de Derechos Económicos y Sociales de 1946**, es la estructura alrededor de la cual se construye el espacio y un buen hábitat.

Por lo anterior, la Mesa plantea que, el hábitat se debe entender desde la planeación del territorio como aquel lugar en el que se desarrolla la vida desde todos los ámbitos, el cual debe contar con las facilidades que permitan dignificar a los seres humanos y propender por su integración social y económica. Se debe tener una visión holística del espacio físico, es decir no se debe tener solo la disponibilidad de unidades de vivienda, sino que estas deben obedecer a las condiciones territoriales, etarias, étnicas, y culturales, complementándose con la infraestructura de recreación, transporte, salud, y educación.

La conectividad es un tema central para el hábitat, por lo que es importante que se contemple la accesibilidad a los centros de actividad económica y de ocio como componentes esenciales para el desarrollo de la vida de los seres humanos. El hábitat se ve reflejado en la cohesión social y la capacidad de convivir en sociedad, esto

implica una correcta interacción entre todos los actores, e implementación de proyectos en una lógica de ciudad que proyecte soluciones a las necesidades de la población.

Estas reflexiones sobre el sentido integral del desarrollo urbano y en particular sobre las regiones y el territorio, llevan a una discusión sobre el papel que deben cumplir las Cajas de Compensación. Al respecto se mencionan por los integrantes de la Mesa, algunos de los desafíos de las **CCF** en su acción urbana:

3.2 DESAFÍOS QUE ENFRENTA EL SISTEMA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR

Los desafíos que enfrenta **el Sistema de Compensación Familiar** son muchos puesto que históricamente el crecimiento de las ciudades se ha dado de manera desorganizada y con poca planificación, implicando la aparición de problemáticas de tipo social como la segregación socio espacial, el déficit habitacional, la carencia de espacios públicos e infraestructura social complementaria, y la aparición masiva de asentamientos informales, lo cual afecta directamente la construcción de ciudad y del hábitat, y por lo tanto la calidad de vida de la población. La situación actual de pandemia ha puesto en evidencia la necesidad de resolver estos problemas de sostenimiento vital.

Los integrantes de la Mesa de Hábitat plantean algunos temas trascendentales, tales como:

1

Un desafío importante para las Cajas, es mitigar la ausencia de planificación territorial, la cual, cuando existe, se concentra en resolver los problemas al interior de la ciudad y no contempla la interdependencia de esta con su entorno próximo, para acceder a un mejor hábitat y por lo tanto a un mejor y adecuado desarrollo constructivo.

2

Otro desafío importante, tiene que ver con la Política Pública de VIS, puesto que, se han realizado apuestas importantes en esta materia, que apuntan a la reducción del déficit habitacional, sin embargo, la falta de continuidad en los procesos y en los recursos imposibilita su continuidad e incremento, lo cual impide que se generen procesos de construcción de valor social y comunitario, afectando directamente la construcción de ciudad.

3

El mantener el estándar de calidad de la vivienda, es otro reto, el cual, se ve impactado por los cambios en la composición de los hogares y la necesidad de espacios acordes a sus condiciones, como áreas mínimas, sistemas de soporte, equipamientos, entre otros. Hay una necesidad de articular la oferta de las Cajas de Compensación Familiar con proyectos integrales que tengan una dimensión física, económica, geográfica y social clara en contexto con las características de cada región y las condiciones demográficas de las familias.

4

Hace falta una mayor articulación entre los actores intervinientes en la construcción del hábitat como las cajas de compensación familiar, sector público y sector privado para que estos de manera conjunta propendan por la protección de la población vulnerables pues en términos generales las obligaciones urbanísticas terminan siendo una responsabilidad del sector público, y su construcción y operación se torna difícil por el despliegue de capacidad institucional que esto supone. En este sentido, un desafío importante es el incentivar esquemas de alianzas público/privadas que estén enfocadas en el mejoramiento del hábitat y la calidad urbana de las ciudades.

5

En las grandes ciudades desarrollar proyectos de urbanismo con altas calidades que reflejen un buen hábitat cada vez se torna más difícil, y uno de los retos importantes en este sentido es la habilitación del suelo en donde las Cajas de Compensación Familiar a través de la utilización de recursos FOVIS pueden aportar a la construcción de un territorio sostenible en sus dimensiones financieras, sociales, y ambientales generando procesos de urbanismo óptimos para la población. Esta lógica vincula un nuevo nivel de gobierno en donde las entidades municipales, secretarías de planeación, y constructores deben tener una conversación abierta y constructiva. A esta problemática se vincula la disponibilidad de los servicios públicos, pues esto implica dificultades en la construcción y en la escala de producción de vivienda que se traduce en sobre costos y mayor déficit cuantitativo.

3.3 LOGROS DEL GOBIERNO NACIONAL ASOCIADOS A LA CONSTRUCCIÓN DEL HÁBITAT

Desde el Departamento Nacional de Planeación, se expresa que en el **Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022**, se hizo una revisión de los programas que se venían implementando desde el gobierno nacional en torno a la vivienda, a raíz de esto surge la formulación una política de formalización, adquisición, y mejoramiento de vivienda que se materializa en diferentes Programas. Los Programas implementados son integrales, es por esto que también se piensan en relación con el entorno próximo de modo que a través de la construcción de infraestructura, equipamientos y espacio público se logre provisión de un hábitat saludable.

En este sentido, **el Plan de Desarrollo “Pacto por Colombia Pacto por la Equidad”**, contempla un capítulo que le apunta exclusivamente a los temas de vivienda y entornos dignos e incluyentes, bajo una hoja de ruta que pretende brindar acceso a vivienda digna, así como a bienes y servicios públicos. De igual forma se implementa como eje transversal de política pública, la construcción sostenible por medio de la política nacional de edificaciones sostenibles que propende por la integración del espacio físico natural con las viviendas y la eficiencia en la utilización de los recursos naturales.

Por lo anterior, se crea **el Programa “Casa Digna Vida Digna”**, en el cual, se han entregado **60.300 títulos de vivienda**. Se han realizado mejoramientos de vivienda y

de entornos impactando a **55.810 hogares**; igualmente en un ejercicio de corresponsabilidad de las entidades se han entregado **5.600 subsidios** con Fonvivienda, **20.000 subsidios** por parte entidades territoriales, y **1.776** por parte de las Cajas de Compensación Familiar. Asimismo, la concurrencia de subsidios ha permitido llegar a la población de más bajos recursos con soluciones de vivienda a las cuales pueden acceder, alcanzar un cierre financiero más fácilmente, y por lo tanto mejorar su calidad de vida.

Debido al déficit habitacional que aún se tiene en el país, es necesario generar una continuidad en la política de vivienda, para lo cual se requiere financiación de los programas. Como logro obtenido por el Estado, se ha conseguido en alianza con el Banco Mundial, un crédito con un monto condonable para garantizar la continuidad de los programas, lo cual permitirá implementar en las regiones, once Mejoramientos Integrales en igual número de territorios y seis equipamientos integrales, parques, y mejoramientos de vivienda en todo el país. En este sentido también se menciona que el déficit tanto cuantitativo como cualitativo se ha visto reducido, y se pretende mantener esta tendencia por medio de las acciones mencionadas.

Uno de los mecanismos que ha permitido expandir la política de vivienda es la desconcentración del manejo de los subsidios, otorgando mayor manejo de estos a los colocadores del subsidio de vivienda. Igualmente, la concurrencia de esfuerzos Gobierno Nacional, entidades territoriales, y Cajas de Compensación Familiar han permitido llegar a la población más vulnerable, pues el **77%** de los subsidios se otorgan a hogares con niveles de ingreso entre **0 y 2 salarios mínimos**.

3.4 PROYECTOS Y BUENAS PRÁCTICAS EN HÁBITAT

En la Mesa se presentaron igualmente experiencias significativas con respecto a la intervención de hábitat sobre las cuales se debe destacar que desde **el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio**, se ha realizado un esfuerzo por brindar apoyo y capacitación técnica para entidades territoriales en materia de ordenamiento territorial y ejecución de proyectos de operaciones urbanas integrales mediante las cuales se impacten los esquemas de renovación urbana, legalización urbanística, mitigación de riesgos, mejoramiento equipamientos y espacio públicos e infraestructura social complementaria

Se han realizado proyectos de acompañamiento en alianza con entes internacionales que apoyen metodológica y financieramente los proyectos relacionados con desarrollo urbano sostenible que incorporen la naturaleza en el espacio público y hagan del hábitat un espacio más saludable. Un ejemplo de estos proyectos es la implementación de Eco barrios con apoyo del gobierno francés, por el cual se transfiere **la metodología EcoQuartier**, que tiene como objetivo la mitigación del cambio climático, y consecución de prácticas urbanas sostenibles, generando a su vez actuaciones interinstitucionales en vivienda.

A través de **URBAM**, Centro de Estudios Urbanos y Ambientales, dirigido por la universidad **EAFIT**, se ha trabajado en el desarrollo de políticas de urbanismo social que contemplan la calidad del hábitat y su entorno a través de alianzas con los gobiernos regionales, organizaciones internacionales y las Cajas de Compensación

Familiar, creando proyectos integrales como la unidad de “Juan Bobo” en Medellín que busca una consolidación habitacional de la quebrada y por lo tanto un procesos de mejoramiento integral del entorno bajo la perspectiva de renovación urbana.

Las Cajas de Compensación Familiar tienen un amplio espectro de acción, con una gran capacidad de llegar a todos los afiliados, por lo cual han generado un acompañamiento integral ofreciendo los servicios de capacitación y acceso a empleo, salud, educación, recreación y deporte, bien sea por medio de la construcción de equipamientos sociales que ponen a disposición de sus afiliados, o a través de los programas que ofrecen dentro de las Cajas.

3.5 REFLEXIONES SOBRE EL HÁBITAT

La Mesa, finalmente, presenta a consideración dos reflexiones:

1

Para poder generar espacios con altas calidades urbanísticas se debe tener como base el ordenamiento y planificación del territorio de modo que se logre una optimización del suelo a la vez que un proceso coordinado de expansión y ejecución de políticas, creando territorios más densos, compactos y cada vez con menos segregación socio espacial. De igual forma, es importante dar paso de la teoría a la práctica, pues si bien las normas están hechas, y los instrumentos de gestión del suelo existen para aportar al hábitat, estos no son utilizados a cabalidad en los procesos de urbanización, pues la correcta y eficiente de utilización de estos permite dar celeridad y mayores oportunidades para sacar proyectos urbanísticos integrales adelante.

2

El hábitat se debe gestionar con la vinculación de todos los actores sociales involucrados en el proceso de construcción, es por esto que debe haber una concurrencia de esfuerzos entre las entidades públicas, privadas, mixtas, y la sociedad civil, por mejorar los entornos urbanos. Como eje sustancial del hábitat se debe entender que no es solo suplir el déficit cuantitativo, sino que de manera paralela se debe abordar el déficit cualitativo atendiendo el mejoramiento del entorno con la provisión de servicios sociales y bienes de uso colectivo que permitan a la sociedad un mejor desarrollo. En este sentido juegan un papel sumamente importante las Cajas de Compensación familiar, pues su escala de impacto, capacidad institucional y la oferta de servicios son amplios, lo cual permite llegar a todo tipo de población, y subsidiar a la población formal que se encuentra en la base de la pirámide, teniendo así la posibilidad de construir un hábitat integral.

La alianza interinstitucional permitirá la construcción de nuevos modelos de gestión, financiación, y administración del territorio que desencadenarán en mejores condiciones de vida para la población. Como parte de las acciones que se pueden implementar son **Alianzas Público/Privadas (APPs)**, operación y construcción de equipamientos públicos por parte de privados, incorporación del espacio público con la naturaleza, creación de microcréditos de mejoramiento de vivienda o del entorno, entre otros.

4 ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL UNA HERRAMIENTA DE LAS CCF PARA CONSTRUIR HÁBITAT: EL CASO DEL VALLE DEL CAUCA



Los boletines de vivienda son espacios que permiten mostrar la gestión de **las Cajas de Compensación Familiar** en la ejecución de la política de vivienda en el país, es por esto, que se busca evidenciar las buenas prácticas y experiencias significativas que se aportan desde el Sistema de Compensación Familiar. Para esto, en cada boletín se estarán tomando experiencias de diferentes regiones del país que muestren además de la innovación, la injerencia que tienen Las Cajas de Compensación Familiar en el territorio nacional. Es por esto, que para el presente boletín se ha tomado como casos demostrativos, los Programas desarrollados por las **CCF**, de la región del Valle del Cauca quienes son referentes en los programas de acompañamiento social y liderazgo comunitario.

4.1 PROGRAMA DE HABILIDADES PARA EL LIDERAZGO COMUNITARIO – COMFANDI

Desde la Caja de Compensación Familiar COMFANDI se creó hace cuatro años el **“Programa De Habilidades Para El Liderazgo Comunitario”**, en El Proyecto De Vivienda **Plan Parcial Las Vegas De COMFANDI**. Este programa contempla la estructuración de una propuesta de intervención dirigida a hogares propietarios y residentes del proyecto de vivienda de COMFANDI, en el cual se promueve a partir de la apertura de espacios de participación y formaciones en diversos temas técnicos y gestión de habilidades, el empoderamiento social de los hogares de modo que estos puedan construir una comunidad sostenible desde el fortalecimiento del tejido social y la movilización de sus capacidades colectivas, contribuyendo a su progreso y armonía.

Como parte de la construcción de un hábitat sostenible se propician espacios de participación y formación de los hogares desde componentes transversales de conexión social, organización comunal, convivencia ciudadana, y promoción ambiental. Cada uno de estos componentes apunta al desarrollo estratégico de diferentes habilidades para lograr la construcción de comunidades fortalecidas en su capacidad de acción frente a la apropiación de su entorno, ejerciendo ciudadanías responsables y gestionando soluciones para sus necesidades.

A continuación, se presenta el proceso seguido por la Caja:

PROGRAMAS DE HABILIDADES PARA EL LIDERAZGO COMUNITARIO COMFANDI



4.2 PROGRAMA DE ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL EN VIVIENDA - COMFENALCO VALLE

El programa de acompañamiento social de **Comfenalco Valle** de la Gente se ha encargado de apoyar a los afiliados de la Caja de Compensación Familiar para que puedan cumplir el sueño de tener vivienda propia por medio de una planeación a mediano y largo plazo. El programa tiene como fin capacitar y orientar al hogar en sus finanzas personales, economía familiar, convivencia ciudadana, propiedad horizontal y hábitats saludables, acompañado de análisis financieros que permiten crear expectativas reales de organización de las finanzas de los hogares. Comfenalco Valle, se encarga de hacer seguimiento en la compra de vivienda, desde la búsqueda inicial hasta una fase posterior a la compra de vivienda y con lo cual han impactado en el año más de **1.800 hogares** según cifras de la Caja de Compensación.

Comfenalco, cuenta adicionalmente con un programa dirigido a los afiliados que quieran acogerse a la modalidad de subsidio de construcción en sitio propio y mejoramiento de vivienda tanto para zonas urbanas como rurales, para esto cuentan con un modelo denominado autogestión dirigida que busca crear capacidades instaladas en materia de construcción, norma urbana, licenciamiento, presupuestos y requisitos para poder llevar a cabo la construcción de su vivienda. Igualmente se realiza un seguimiento al proyecto de cada hogar y se garantiza que la vivienda cumpla con las condiciones de habitabilidad para que el hogar pueda tener una mejor calidad de vida.

A continuación, se presenta el proceso seguido por la Caja:

ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL DE VIVIENDA COMFENALCO - VALLE



5 GESTIÓN REGULATORIA



El subsidio de Vivienda de Interés Social es regulado por el decreto único **reglamentario 1077 de 2015** el cual ha sido modificado para mejorar las condiciones y posibilitar el acceso de la población a soluciones de vivienda. Dentro las modificaciones recientes se encuentran:

DECRETO 951/2021

El decreto 951 de 2021 (MVCT Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio) que involucra a las diferentes entidades vigiladas por la Superintendencia de la Economía solidaria en la operación de la cobertura de tasa de interés aplicable a la adquisición de vivienda de interés social como complemento a la Ley de Vivienda y Hábitat.

DECRETO 739/2021

El decreto 739 de 2021 (MVCT Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio) modifica las condiciones de asignación y operación del subsidio familiar de vivienda en lo relacionado con el subsidio de arrendamiento y arrendamiento con opción de compra, obligaciones de los notarios y las oficinas de registro, de los postulantes, y de los hogares, y las causales de pérdida y restitución del subsidio.

DECRETO POT 555/2021 PARA BOGOTÁ D. C.

El Plan de Ordenamiento Territorial es el instrumento técnico y normativo de planeación física que define la hoja de ruta del territorio en el corto, mediano, y largo plazo, por medio de proyectos estructurales, metas, programas, y actuaciones encaminadas al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes. El plan de ordenamiento se compone por etapas de diagnóstico, pronóstico territorial, formulación e implementación del plan, en las que intervienen distintos actores sociales y gubernamentales.

Ante el Concejo de Bogotá se radicó el proyecto de **POT**, Plan de Ordenamiento Territorial Bogotá Reverdece 2022-2035, el cual ya surtió la etapa de socialización y participación, pasando así a la fase de debate y concertación. Sin embargo, al no ser debatido por el Concejo y agotar todas las instancias de participación, fue expedido bajo el **Decreto 555 de 2021 (Alcaldía Mayor de Bogotá)** por cumplir con el tiempo reglamentario para su adopción legal.

RESOLUCIÓN 3041/2021

La resolución 3041 (MVCT Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio) fue expedida en el mes de octubre de 2021 con el fin de viabilizar la operación del intercambio de flujos derivados del programa Mi Casa Ya y las coberturas de tasa de interés dispuestas en el Decreto único reglamentario 1077 de 2015 por parte de las Cajas de Compensación Familiar, establecimientos de crédito y entidades de economía solidaria.

6 CONCLUSIONES



Las Cajas de Compensación Familiar en función de la prestación de sus servicios, reconocen las dificultades que tiene su población para acceder a una vivienda, es por esto que, de la mano con los diferentes sectores involucrados, han creado una oferta variada de servicios y programas para ayudar a la población a mejorar sus condiciones de vida. Si bien, parte de su oferta en vivienda se concentra en el otorgamiento de subsidios, en los cuales se colocaron en el último año más de **\$1.5 billones de pesos** en **69.485 subsidios**, las Cajas de Compensación han innovado para fortalecer su sistema y permitir la mejora del entorno familiar a través de intervenciones físicas, sociales, económicas, e incluso jurídicas que favorecen la inclusión de la población en la estructura funcional de la ciudad.



Muestra de lo anterior es el programa de arrendamiento social, desarrollado en algunas regiones y el cual ha venido incrementando su cobertura pasando de una asignación de **10.915 subsidios** por un valor de **\$114.542 millones de pesos** a **13.181 subsidios** en el **2021**, por un valor de **\$170.482 millones de pesos**.

Las Cajas de Compensación Familiar han realizado un trabajo mancomunado con el Gobierno Nacional para la superación del déficit habitacional, teniendo como eje principal de acción la concurrencia de subsidios que ha permitido ayudar a las familias de menores ingresos del país a obtener un cierre financiero y cumplir con el sueño de tener una vivienda digna. En este programa se han colocado desde el **2019** hasta la fecha, **45.676**, correspondientes al **34,6%** de los subsidios de vivienda otorgados por el Gobierno Nacional para la población de ingreso inferior a **2 smmlv**.

Dentro de las recomendaciones realizadas por expertos internacionales sobre desarrollo urbano, especialmente la **OCDE**, se propone adoptar una política de vivienda y hábitat, que no sólo se centre en la producción de vivienda y el subsidio a la misma, sino que amplie su alcance de acción al hábitat introduciendo alternativas como la autoproducción de vivienda, modelos de vivienda en arriendo para hogares de bajos ingresos en las centralidades de las ciudades o regeneración urbana adoptando criterios de sostenibilidad e inclusión. De igual forma, se tiene en cuenta el fenómeno de la migración del campo a la ciudad y se reconoce la situación crítica de la ruralidad en materia de ordenamiento territorial y vivienda social. Por esto, se recomienda fortalecer los vínculos urbanos-rurales de modo que se permita desarrollar proyectos de acuerdo con las necesidades de la población, y se generen mejores programas de provisión de sistemas de soporte y vivienda en la ruralidad.

En el sector rural, aún persiste el déficit habitacional. Se han impulsado iniciativas reglamentarias desde **las Cajas de Compensación Familiar** como el subsidio de Vivienda de Interés Social rural enfocado principalmente a la construcción de viviendas en sitio propio para resolver la situación de déficit existente. Las condiciones de focalización de la población, la normatividad existente, y las condiciones particulares de los territorios impiden tener un mayor impacto en la ruralidad colombiana que genere soluciones de base para el problema de la vivienda. Las **CCF**, entienden la ruralidad como un componente primordial para impulsar el desarrollo del país a partir de la generación de programas de inclusión financiera, programas de saneamiento básico, y sinergia con las políticas de gobierno de modo que se aporte al cierre de brechas de habitabilidad en lo rural.

Es necesario impulsar la construcción de hábitat sostenible, por lo que es fundamental, fortalecer los programas de mejoramiento de vivienda y el mejoramiento barrial, así como la implementación de programas de acompañamiento social, para el cual se dispone del **5%** de la asignación del **FOVIS**, y la prestación de servicios complementarios como educación, turismo, y salud, asociados a la vivienda. Las alianzas interinstitucionales y la acción conjunta de los actores del territorio es lo que puede aportar a la construcción social, mejoramiento del hábitat y aumento de la calidad de vida de los hogares afiliados.

Finalmente, es destacable la función de **las Cajas de Compensación Familiar** en la ejecución de la política de vivienda en el país, pues como lo muestra la encuesta de calidad de vida, tanto el déficit cualitativo como el cuantitativo han tenido una disminución sostenida a lo largo de estos años en gran parte gracias a los subsidios y la gestión de proyectos desarrollados por las Cajas de Compensación Familiar en los cuales se ha impactado en los últimos cinco años al **4,59%** de los hogares que se encontraban en déficit habitacional durante el periodo y se han invertido más de **6 billones** de pesos en el otorgamiento de subsidios de **VIS**.

BIBLIOGRAFÍA

Alcaldía Mayor de Bogotá. (Diciembre de 2021). Decreto 555. Bogotá.

DANE. (2020). Departamento Administrativo Nacional de Estadística. Obtenido de Encuesta de Calidad de Vida: <https://www.dane.gov.co>

Galería Inmobiliaria. (2021). Venta de Viviendas . Colombia MVCT Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio. (Octubre de 2021). Resolución 1341. Colombia.

MVCT Ministerio de Vivivenda Ciudad y Territorio. (2021). Decreto 739. Colombia. Territorio, M. M. (2021). dECRETO 951. Colombia.

MVCT Ministerio de Viviend Ciudad y Territorio. (2021). Decreto 951 . Colombia.

PNUD; UN HABITAT. (Mayo de 2004). Hábitat y desarrollo humano. Obtenido de Observatorio DADEP: <https://www.observatorio.dadep.gov.co>

Real Academia Española. (2022). Diccionario de la Lengua Española. Obtenido de Real Academia Española: <https://dle.rae.es>