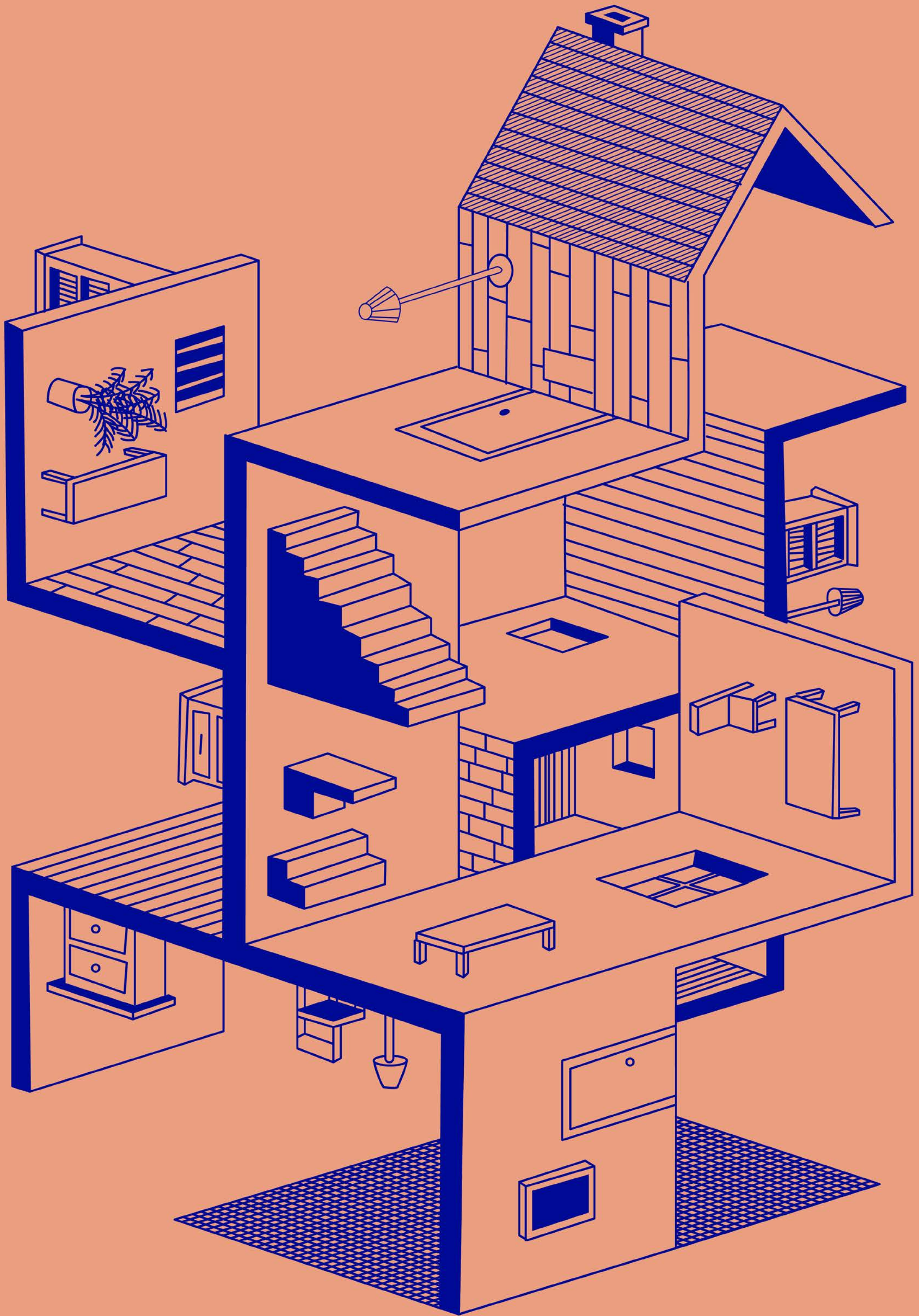


Caja de *Resonancia*

BOLETÍN

DE VIVIENDA

2025



1.

INTRODUCCIÓN

El presente boletín pretende exponer el panorama socioeconómico al cual se ha enfrentado el país en materia de vivienda de interés social y como las dinámicas de mercado y las decisiones de política pública tienen incidencia en los hogares más vulnerables que son aquellos atendidos tanto por el Gobierno Nacional como por las Cajas de Compensación Familiar. En este sentido, presenta en primer lugar un balance sobre el aporte del sector de la construcción y la vivienda a la economía del país, en segundo lugar hace un análisis sobre como el incremento de los precios de la vivienda de interés social atado a los altos incrementos del salario mínimo han desbordado la capacidad adquisitiva de los hogares para posteriormente, en un tercer apartado mostrar cual ha sido el papel y la dinámica del Fondo de Vivienda de Interés social de las Cajas de Compensación Familiar en la colocación de vivienda, y por último, esbozar los retos económicos, sociales, políticos, y culturales a los que se enfrenta el país para superar el déficit habitacional.

2.

CONTEXTO GENERAL MODELO DE VIVIENDA

Los principales Stakeholders de la vivienda social en el país son: en primer lugar los hogares como individuos que se hayan en déficit habitacional; el Gobierno Nacional como el principal hacedor de política pública; las Cajas de Compensación Familiar que son quienes apoyan tanto el proceso de construcción de política, como la materialización de la entrega de las viviendas a los hogares; los constructores como desarrolladores de vivienda; y por último los bancos como las entidades que a través del crédito viabilizan la compra de una solución habitacional.

Estos actores son fundamentales en cada una de las partes del proceso de disminución del déficit en el país, pues es gracias a ellos que se ha logrado establecer un modelo en el cual los hogares responden a tres variables fundamentales para el mejoramiento de sus condiciones habitacionales: ahorro, crédito, y subsidio. Colombia ha adoptado en los últimos años un modelo de subsidios a la demanda que pretende apoyar a los hogares más vulnerables del país a través de estrategias que disminuyan el impacto de los costos asociados de no tener una vivienda y por ende la adquisición o mejoramiento de esta.

En dicha búsqueda el sector de la vivienda social se ha consolidado como

un movilizador de la economía y como un generador de bienestar para los hogares colombianos, en donde su desarrollo genera un crecimiento en el Producto Interno Bruto, impacta los niveles de empleabilidad, y a su vez le brinda condiciones de vida dignas a los hogares, lo cual hace que se mejoren las condiciones socioeconómicas a nivel nacional. Ahora, cuando se hace un análisis sobre el PIB del país se encuentra que, según el DANE en los últimos trimestres ha habido un incremento del 2.3% del PIB para el año 2024 frente al año 2023, lo cual representa un crecimiento de 1,9 puntos porcentuales adicionales en relación con el crecimiento presentado para el año 2023. Sin embargo, cuando se hace un acercamiento a los sectores que hacen parte de la medición como son: edificaciones, inversión en vivienda y producción residencial estos segmentos han tenido una variación negativa en donde la mayor disminución está dada por la producción de vivienda, registrando así una variación del -4.1%.

La disminución en el aporte de la vivienda al PIB está atada a factores como la iniciación de obras para construcción de viviendas, las ventas de proyectos e incluso los nuevos lanzamientos producidos durante el año. Así, en lo que respecta a la vivienda de interés social, objeto de subsidio, según CAMACOL, para el año 2024 esta ha tenido una disminución en ventas del -18% para el segmento VIP y del -15% para el segmento VIS, y el panorama es aún más negativo cuando se trata de las iniciaciones de proyectos en donde la VIS tuvo un -55% y las VIP un -79% de iniciaciones en 19 regionales. Lo anterior se ve reflejado en que a pesar de haber un incremento del PIB nacional, el sector de edificaciones representó un decrecimiento del -2.5% para el final del año 2024.

El panorama mencionado anteriormente ha afectado a su vez el número de empleos en el sector de la construcción, en el cual ha habido una disminución de 23 mil empleos menos en lo corrido del 2024. Lo anterior, a pesar de algunas medidas económicas que han buscado su reactivación, como la baja de las tasas de interés, en donde el Banco de la República redujo su tasa de interés de política monetaria en -3.5 puntos porcentuales desde enero a diciembre de 2024, con lo cual, las entidades bancarias redujeron las tasas ofertadas para créditos hipotecarios y constructores adhiriéndose lo más posible a la tasa de referencia.

Ahora bien, a este panorama de mercado se suman algunas medidas tomadas por el Gobierno Nacional como la suspensión de coberturas a la tasa de interés y el agotamiento de recursos para subsidios de vivienda de interés social, circunstancias que agravan la situación del sector constructor, lo cual, sin duda alguna deja una reflexión sobre la necesidad de tomar medidas a corto plazo que permitan seguir ofertando soluciones de vivienda asequibles a los hogares, que a su vez reactiven el crecimiento económico del país y aumenten los niveles de empleabilidad

3.

¿LA OFERTA DE VIVIENDA RESPONDE A LAS NECESIDADES DE LOS HOGARES VULNERABLES?

De acuerdo con la Ley 388 de 1997, artículo 91 se establece el concepto de Viviendas de Interés Social como *“aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos.”* y estipula que *“en cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda.”* En este sentido, el Plan Nacional de Desarrollo 2022 – 2026 *“Colombia Potencia Mundial de la Vida”* estipuló que la vivienda de interés social sería vendida en salarios mínimos y estableció un precio máximo de hasta 175 salarios de acuerdo con la tipología de la vivienda ofertada en el mercado. De igual forma, en el Decreto Único Reglamentario 1077 del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio se fijan los valores del subsidio para la adquisición, mejoramiento, construcción y arrendamiento de viviendas de interés social, con base en un número de salarios mínimos establecidos para cada modalidad.

Si bien la normatividad vigente ha tratado de establecer un criterio de progresividad y correlación entre el subsidio otorgado a los hogares y el valor de las viviendas ofertadas, con un sistema de valores máximos que se indexan al valor del salario mínimo establecido para el año en curso, hay varios factores que se deben analizar sobre los criterios de graduación de las dos variables mencionadas, de modo que la asequibilidad sea el pilar de equilibrio del sistema de la vivienda social. En este sentido la economía, las decisiones de política, la temporalidad, y la espacialidad, se vuelven de gran relevancia para que el modelo funcione adecuadamente.

VALOR DE LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

Así, cuando se habla del valor de la vivienda de interés social hay que mencionar intrínsecamente el valor del salario mínimo y las variables económicas que se tienen en cuenta para su cálculo y fijación. Para esto, en primer lugar se debe entender que el valor establecido para cada año es el resultado de un acuerdo entre trabajadores, empresarios y Gobierno Nacional, quienes toman las decisiones teniendo en cuenta los indicadores de productividad laboral, inflación proyectada, aumento del PIB, aporte de los salarios a la renta nacional, y expectativas de crecimiento económico. En este sentido, se ha definido que el incremento anual no puede ser menor al Índice de Precio al Consumidor o a la inflación causada para el período, lo cual, en los últimos tres años ha traído consigo un incremento promedio del 12% anual.

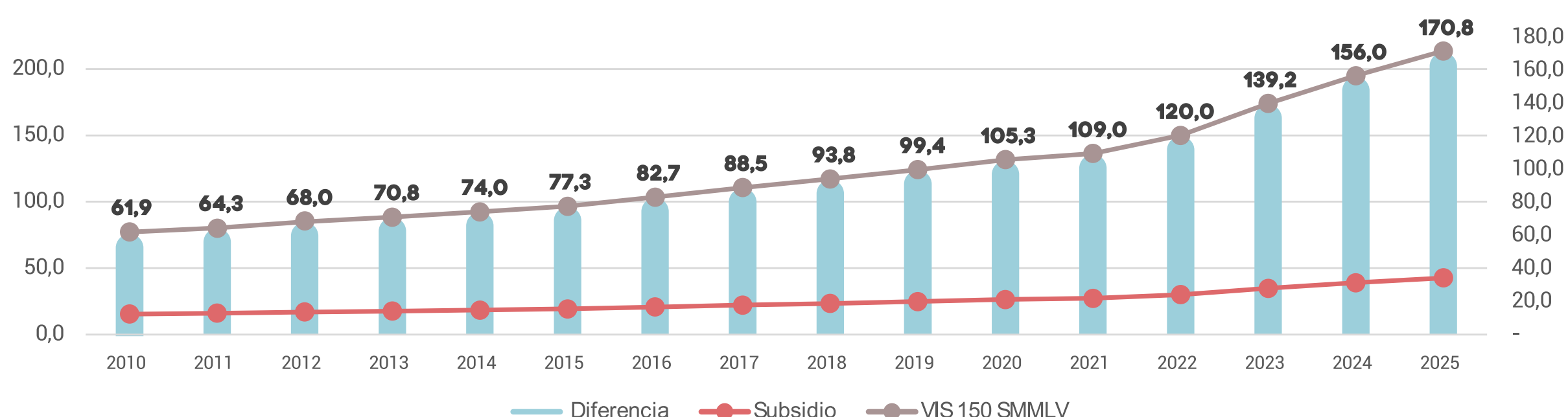
¿Qué ha significado este incremento para la vivienda en general? En primer lugar, en cuanto a lo referido a la formalidad laboral, si bien el incremento del salario mínimo con una variación por encima de la inflación busca generar mejores condiciones de poder adquisitivo para los trabajadores, esto puede tener repercusiones en los flujos de empleabilidad. En este mismo sentido, el poder adquisitivo de las personas debería ser aumentado por el mayor flujo de dinero y por ende debería mejorar la capacidad de adquisición de productos o bienes como la vivienda por parte de los trabajadores, ahora bien lo cierto es que todos los bienes y servicios suben, por lo cual el beneficio termina siendo una compensación del costo de vida y no una mejora de las condiciones socioeconómicas de los hogares.

Cuando se hace referencia específicamente a la vivienda de interés social, hay una afectación todavía mayor, pues se parte del hecho que los hogares que tienen acceso a un subsidio son aquellos que tienen ingresos inferiores a 4 salarios mínimos, y pueden acceder a una vivienda de hasta 150 salarios mínimos, pero, cuando se hace un análisis de los factores que inciden en la compra de la vivienda se encuentra claramente que el poder adquisitivo del hogar es el factor primordial a tener cuenta, y como veremos a continuación, entre mayor es el incremento del salario mínimo, lejos de compensar a través de un mayor subsidio el precio de la vivienda, lo que resulta es un aumento de la brecha entre lo que los hogares deben aportar de recursos propios para poder comprar una solución habitacional, generando así, desistimientos, pérdidas de dinero para las familias, y manteniendo el mismo nivel déficit habitacional.

En este sentido, como se observa en la gráfica 1 para el año 2010 un hogar que contaba con un subsidio de Caja de Compensación Familiar equivalente a 30 salarios mínimos podía acceder a una vivienda de interés social de hasta 150 salarios mínimos y debía aportar un valor diferencial equivalente de \$61.9 millones de pesos financiados a través de crédito, ahorro y/o recursos propios. Mientras que cuando se analizan los años 2024 y 2025, para que el hogar pueda acceder a la misma vivienda y con el mismo subsidio tendría que aportar hasta 170 millones de pesos a través de recursos propios, lo cual significa que cada hogar debe aportar \$110 millones más para adquirir una vivienda de interés social que hace 15 años. Por el contrario, si los ajustes del valor de la vivienda hubieran ido de la mano con el aumento del IPC o si el salario mínimo se ajustara en la misma medida que el IPC, los hogares tendrían que cubrir \$125 millones, es decir \$45 millones menos de lo que cubren actualmente, lo cual permitiría el cierre financiero para un mayor número de hogares. A esto hay que agregarle que al ver el comportamiento de la gráfica se encuentra que en los años en los que ha habido mayor incremento del salario mínimo ha sido mayor la brecha que se requiere para cubrir con recursos propios del hogar.

GRÁFICA 1

INCREMENTOS ANUALES DEL VALOR DE LAS VIVIENDAS SOCIALES DE 150 SMMLV EN RELACIÓN CON EL SUBSIDIO



Fuente: Cálculos propios ASOCAJAS con valores de referencia de VIS y SMMLV 2025.

Luego, se hace un análisis del salario mínimo y de las variables de acceso a la vivienda respecto al componente del crédito, en donde se encuentra que para un hogar que acceda al subsidio del supuesto de la gráfica 1 (30 salarios mínimos) debe tener ingresos entre 1 y 2 salarios y por ende el monto máximo que le prestaría una entidad financiera sería de hasta 40 veces su ingreso, lo que significaría un valor de préstamo de aproximadamente 90 millones de pesos, teniendo que cubrir un déficit de 80 millones adicionales, bien sea con ahorro, cesantías o aportes a cuota inicial, lo cual hace que adquirir vivienda para un hogar en estas condiciones sea un gasto no soportable. En este sentido, el ajuste del salario mínimo por encima de la inflación termina afectando a los hogares más vulnerables que buscan acceder a vivienda propia puesto que aunque se incremente el valor del subsidio, el valor diferencial entre el subsidio y el incremento del valor de la vivienda no crece simétricamente, lo cual amplía la brecha del gasto a cubrir por los hogares para lograr el cierre financiero.

De igual forma, en el momento en el que el hogar solicita el subsidio de vivienda, este se asigna con el valor del salario mínimo del año de solicitud, y la tasa de indexación de los subsidios asignados por Caja de compensación Familiar es menor al 30%, es decir, que el 70% restante del subsidio no tiene una actualización del valor, y al tener en cuenta que el tiempo medio de entrega de un proyecto de vivienda nueva es de 36 meses y que la vivienda está siendo vendida en salarios mínimos del año de entrega y no del año de compra, el hogar además de compensar el incremento salarial, tendrá que asumir la pérdida del valor del dinero al no poder indexar el subsidio.

De acuerdo con lo expuesto anteriormente, para que un hogar pueda comprar su vivienda, teniendo que hacer una destinación de una parte de su salario al pago del arrendamiento de la solución que habita

en ese momento, debe tener un subsidio que cubra como mínimo el 100% de la cuota inicial y debe disponer de la máxima capacidad de endeudamiento posible de acuerdo con sus ingresos.

Bajo este supuesto, los hogares con ingresos inferiores a 2 salarios mínimos solo podrían acceder a vivienda de interés prioritario, que corresponde solo al 8% de las viviendas ofertadas en el mercado, y los hogares que reciben ingresos entre 2 y 3 salarios mínimos podrían acceder a vivienda de interés social de hasta 135¹ salarios mínimos con las condiciones óptimas de capacidad de endeudamiento. Por último queda por decir que solo hogares con ingresos de 4 salarios mínimos o más podrían comprar una vivienda de interés social en aglomeraciones o en proyectos de renovación urbana con subsidios de caja de compensación y con capacidad de endeudamiento plena como se ve en la tabla N. 1.

TABLA 1

VALORES DE VIS Y SUBSIDIOS 2025

TIPO	SMMLV	VALOR	VARIACIÓN	MÍNIMO INGRESOS REQUERIDOS CON SUBSIDIO	OFERTA DE VIVIENDA
VIP	90	\$128.1	\$11.1	75%	8%
VIP RU	110	\$156.5	\$13.5	15%	
VIS	135	\$192.1	\$16.6		
VISA	150	\$213.5	\$18.5		
VISRU	175	\$249.1	\$21.6		53%

Fuente: Cálculos propios Asocajas con valores de referencia de VIS y SMMLV 2025.

Lo expuesto permite concluir que para que las familias colombianas accedan a viviendas de interés social deben crearse programas de Estado de largo aliento que permitan aumentar o complementar los montos de subsidio otorgados por las Cajas de Compensación Familiar hoy en día, es por eso que, el esfuerzo realizado para mantener la concurrencia de subsidios y los alivios a la tasa de interés en periodos previos ha sido fundamental para la sostenibilidad del modelo de vivienda del país y para impulsar la construcción de vivienda y maximizar la asequibilidad de la misma por parte de los hogares más vulnerables.

1. El valor máximo de una vivienda de interés social está determinado por el Plan Nacional de Desarrollo según la zona en la que se encuentre y la tipología de esta. Así la vivienda de interés prioritario tiene un valor máximo de 90 SMMLV, la Vivienda de interés prioritario en el tratamiento de renovación urbana es de hasta 110 SMMLV, mientras que la vivienda de interés social es de 135 smmlv, pero cuando se encuentra ubicada en zonas clasificadas como aglomeración urbana según el Ministerio de Vivienda esta puede tener un valor de hasta 150 smmlv, y cuando se encuentra en tratamiento de renovación urbana tiene un valor máximo de 175 smmlv.

Ahora bien, valdría la pena evaluar si el mecanismo de indexación de los subsidios y del valor de la vivienda de interés social debe estar atado o no al salario mínimo como unidad de medida, y si los costos de las viviendas y los valores del subsidio deben evaluarse en función de una dinámica regional que obedezca a las condiciones de productividad, empleabilidad y poder adquisitivo de la región en la cual se ofertan las viviendas, lo anterior teniendo en cuenta que, como se observó a lo largo de este capítulo, estos dos criterios terminan siendo un factor decisivo para que los hogares puedan o no acceder a una vivienda.

El modelo de acceso a vivienda en el país además de tener en cuenta la oferta y la demanda, responde a otras tiene variables determinantes como el modelo crediticio, en el cual los hogares más vulnerables quedan clasificados con un puntaje bajo que impide su acceso al crédito, y a su vez no pueden cubrir con recursos propios el capital necesario para la compra de las viviendas. Por lo cual, implementar estrategias como la disminución del puntaje para acceder a un crédito hipotecario para hogares que requieran subsidios, u otorgar coberturas a la tasa de interés de manera paralela a un posible incremento del porcentaje de financiación de una vivienda social vía crédito, son soluciones que deben ser contempladas.

Por último, entender la vivienda digna como un derecho fundamental para que los hogares mejoren sus condiciones socioeconómicas y su calidad de vida como un modelo de bienestar social es esencial para que la política pública tenga objetivos claros y focalizados en garantizar una disponibilidad de recursos para aquellos programas sociales que más atención requieren en el país.

4.

COMPORTAMIENTO DEL FONDO DE VIVIENDA INTERÉS SOCIAL DE LAS CAJAS DE COMPENSACION FAMILIAR

El Fondo de Vivienda de Interés Social de las Cajas de Compensación Familiar es utilizado para financiar, subsidiar y construir viviendas de interés social a nivel nacional, es obligatoria su constitución y en función del número de afiliados que tenga el departamento y la CCF se establece un porcentaje de recursos que deben ser asignados a los hogares afiliados al Sistema de Compensación Familiar durante la vigencia de un año. El FOVIS se creó desde 1990 por medio de la Ley 49, desde ese momento se han asignado subsidios y construido viviendas para miles de hogares en el país.

Durante los últimos 9 años las Cajas de Compensación Familiar han asignado 516.649 subsidios por un valor de \$15.7 billones de pesos, como se puede observar en la tabla N. 2, las asignaciones han sido destinados en promedio así: un 80% de los subsidios a vivienda nueva, y el 20% restante a las modalidades de construcción en sitio propio, mejoramiento de vivienda, arrendamiento social, y vivienda usada.

TABLA 2

NÚMERO Y VALOR DE SUBSIDIOS EN PRECIOS CORRIENTES 2016 - 2024

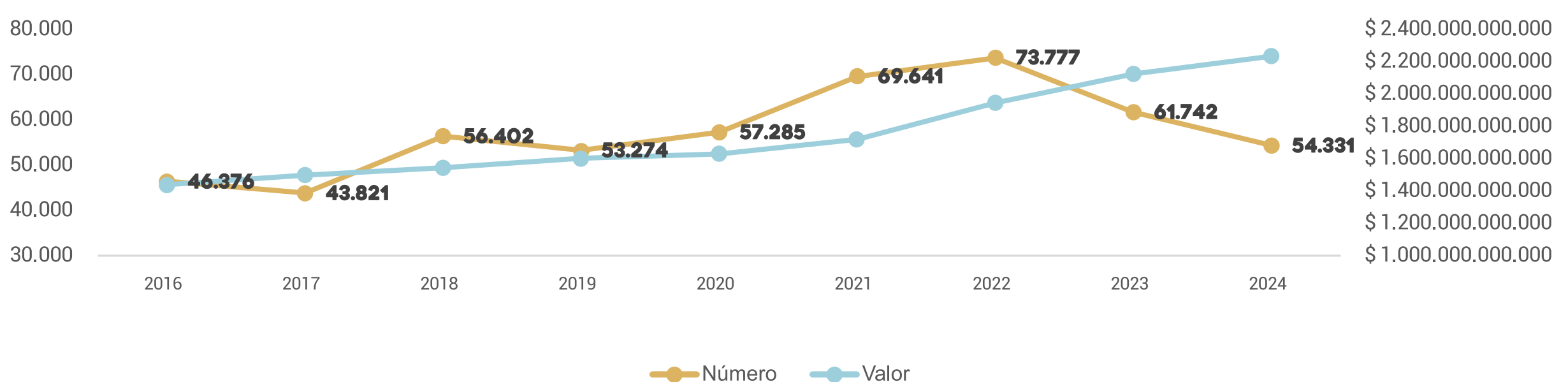
SUBSIDIOS PRECIOS CONSTANTES	NÚMERO	VALOR
2016	46.376	\$1.437.182.434.310
2017	43.821	\$1.495.963.195.873
2018	56.402	\$1.543.534.825.502
2019	53.274	\$1.602.189.148.871
2020	57.285	\$1.627.984.394.168
2021	69.641	\$1.719.477.117.120
2022	73.777	\$1.945.072.514.886
2023	61.742	\$2.125.575.244.268
2024	54.331	\$2.236.105.156.970

Fuente: ASOCAJAS con base información SIGER – Supersubsidio.

Al analizar la correlación entre el valor otorgado en subsidios y el número de subsidio otorgados, y a dicho valor se le resta la inflación causada durante los años como vemos en la tabla N.3 y en la gráfica N. 2, que se encuentran a continuación, se puede observar que para el caso del FOVIS – cuya fuente de recursos proviene de los aportes de las empresas– en términos de precios corrientes hubo un aumento de los recursos colocados, excepto para los años 2018, 2019 y 2023 que presentan variaciones negativas en relación con los recursos del año anterior. De igual forma se encuentra que, el coeficiente de correlación entre el número de subsidios asignados y su valor desindexado es de 0.45, lo cual significa que la relación es positiva moderada y en la medida que una variable aumenta la otra lo hace también.

GRÁFICA 2

NÚMERO Y VALOR DE LOS SUBSIDIOS ASIGNADOS 2016 - 2024 PRECIOS CONSTANTES DEL AÑO BASE 2026.



Fuente: Cálculos propios ASOCAJAS con datos SIGER – Supersubsidio.

TABLA 3**NÚMERO, VALOR Y VARIACIÓN SUBSIDIOS ASIGNADOS PRECIOS CONSTANTES**

SUBSIDIOS PRECIOS CONSTANTES	NÚMERO	VALOR	VARIACIÓN	PER CÁPITA
2016	46.376	\$1.437.182.434.310	-	\$30.989.789
2017	43.821	\$1.478.925.732.489	2,90%	\$33.749.247
2018	56.402	\$1.186.367.561.316	-19,70%	\$21.034.140
2019	53.274	\$1.185.650.086.382	-0,06%	\$22.255.699
2020	57.285	\$1.236.922.247.602	4,32%	\$21.592.428
2021	69.641	\$1.590.177.091.014	28,55%	\$22.833.921
2022	73.777	\$1.863.718.662.468	17,20%	\$25.261.513
2023	61.742	\$1.831.581.445.124	-1,70%	\$29.665.081
2024	54.331	\$1.850.964.332.036	1,06%	\$34.068.291

Fuente: Cálculos propios ASOCAJAS con datos SIGER – Supersubsidio.

Igualmente, en la gráfica N. 2 se puede observar que para el año 2016 el número de subsidios y el valor de los mismos se encuentran altamente correlacionados, es decir, que los recursos disponibles fueron asignados en su totalidad y la demanda no excedió la oferta, mientras que para el año 2017 el margen de recursos² para subsidios era más alto que el número de subsidios asignados por lo cual, queda un número de remanentes de dinero que no obedecen a un menor valor del subsidio sino a una menor demanda de los recursos del FOVIS por parte de los hogares. Durante los siguientes años se empezó a presentar un fenómeno de sobreasignación de subsidios por encima del valor mínimo de apropiación obligatoria del fondo fundamentado en el incremento de la demanda de postulaciones a subsidios de vivienda, de lo que surgió que las Cajas de Compensación empezaran a destinar un mayor número de recursos para asignar subsidios a través de la creación de FOVIS voluntarios provenientes de los recursos propios de la CCF o a través de los rendimientos del Fondo.

En lo relacionado con la asignación de subsidios per cápita se observa que esta no es lineal en el tiempo, pues para los años 2018 y 2020 hubo una disminución del monto per cápita asignado para los hogares, lo cual obedece a una variación en las modalidades de subsidios asignadas y a las postulaciones recibidas, en donde los hogares que se presentan al tener un mayor

2. Los recursos remanentes del FOVIS son aquellos que una vez asignada la totalidad de recursos demandados por los postulantes quedan dentro de la bolsa de apropiación obligatoria y por Ley 49 de 1990 deben pasar a una segunda prioridad, es decir, a ser redistribuidos entre las Cajas de Compensación Familiar de todo el país para su posterior asignación en las regiones con mayor demanda de vivienda.

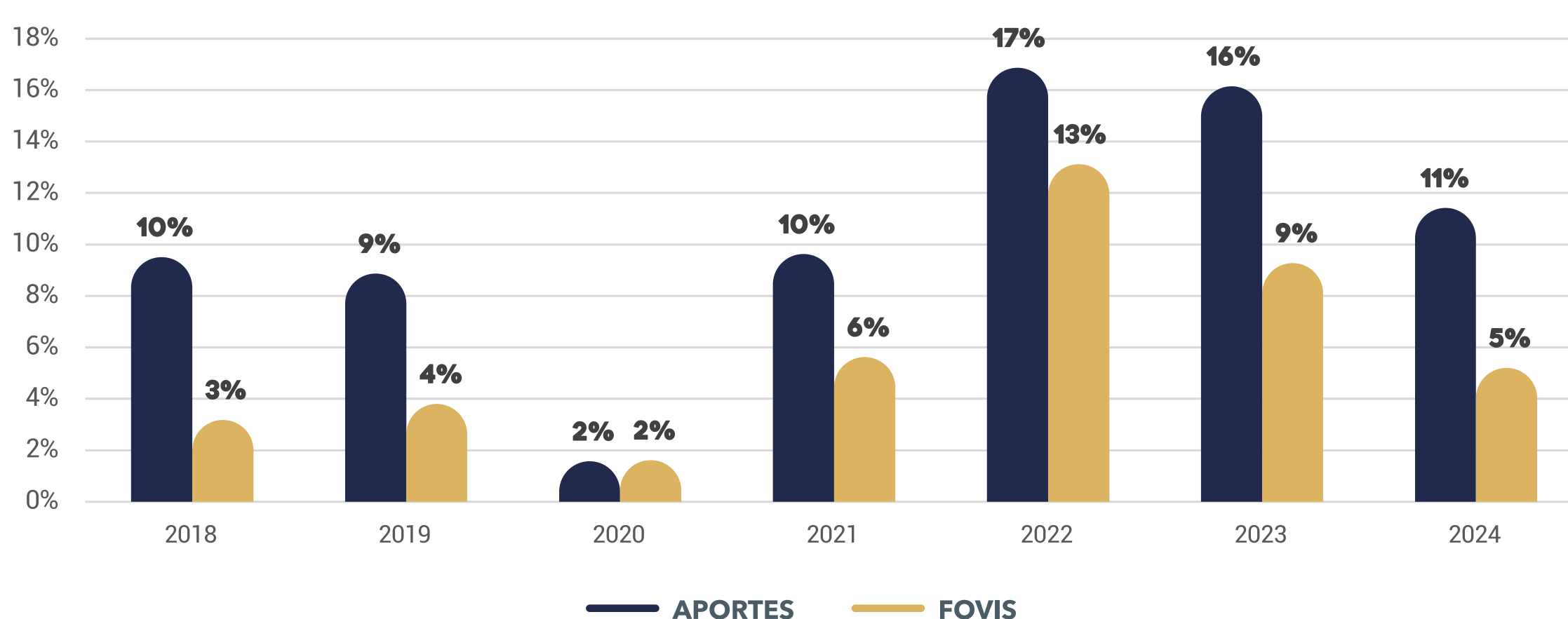
ingreso reciben un menor subsidio, y en otras modalidades diferentes a vivienda nueva los subsidios eran de un menor valor. Adicional a ello, según la normatividad hay regiones exceptuadas de constituir fondo de vivienda, lo cual, afecta el promedio del valor del subsidio asignado a nivel nacional. Para el resto de los años el subsidio si presentó un incremento per cápita del valor.

En la gráfica N. 2 se puede evidenciar que entre los años 2023 y 2024 hubo un incremento en el valor per cápita asignado en los subsidios el cual está ligado en primer lugar a la indexación del salario mínimo que se realiza anualmente y en segundo lugar a la modalidad de subsidio asignado de la cual depende el valor máximo a entregar al afiliado, es decir que el valor excedente no obedece a una sobreasignación de subsidios en esos años, sino al incremento anual. Ahora en relación con el número de subsidios asignados se ve una disminución que está atada también a la imposición de nuevos requisitos de acceso al subsidio.

Si se analiza la evolución de los aportes de los afiliados a las Cajas de Compensación Familiar en comparación con la asignación de recursos del FOVIS, se observa un crecimiento progresivo de dichos aportes durante la última década, superando ligeramente la inflación registrada en el mismo período. De manera similar, los valores asignados por el FOVIS han seguido una tendencia ascendente. Este comportamiento sugiere la existencia de una correlación positiva entre ambas variables, con un coeficiente de 0.89, lo que indica una relación significativa entre el crecimiento de los aportes y la asignación de recursos del FOVIS. Ver gráfica 3.

GRÁFICA 3

VARIACIÓN VALORES APORTES AFILIADOS VS FOVIS

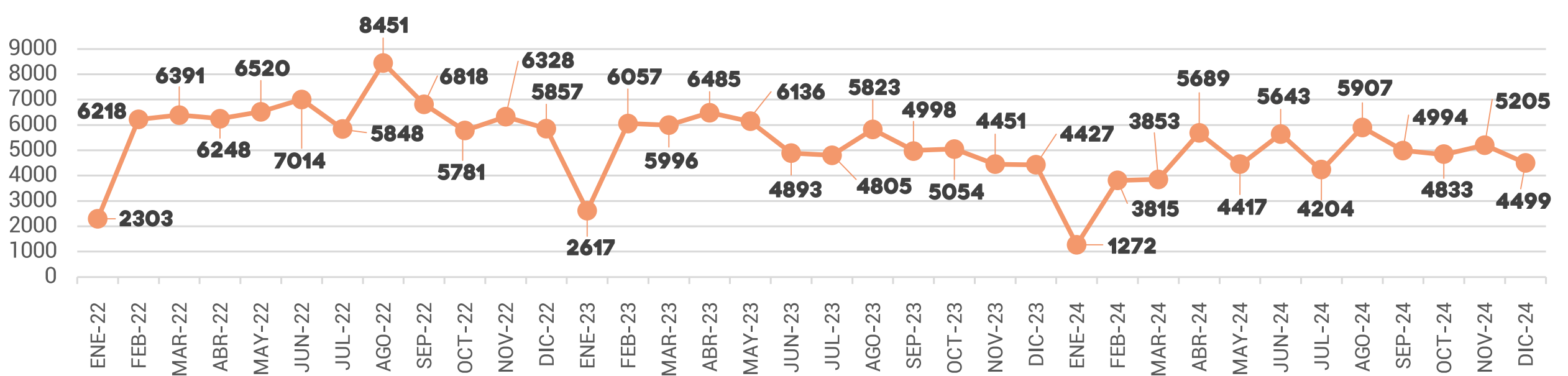


Fuente: Cálculos propios Asocajas con información SIGER Supersubsidio

De otro lado, las asignaciones de subsidios otorgados por las Cajas de Compensación Familiar tienen periodos estacionales de asignación de acuerdo con las postulaciones realizadas por los afiliados. En la gráfica N. 4 se puede ver que en los últimos tres años los meses con mayor flujo de asignaciones son los meses de agosto y abril, y los meses con menor flujo de asignaciones son enero y diciembre. Lo anterior sucede en primer lugar debido a que como las CCF deben asignar todos sus recursos dentro de la vigencia anual, los periodos de apertura y cierre de postulaciones se dan para el principio y final de año; en cuanto a las asignaciones de los meses intermedios podemos ver que el mayor número de asignaciones se dió en el año 2022 alcanzando los 8.451 subsidios, y para el resto de los meses se mantiene un promedio de asignación de 5.500 subsidios mensuales, de los cuales, el mayor flujo está dado por el departamento de Cundinamarca que mantiene abierta las convocatorias de manera mensualizada; otras cajas realizan apertura a las postulaciones dos veces al año y suelen ser en los meses intermedios del semestre.

GRÁFICA 4

**ASIGNACIONES DE SUBSIDIO MES A MES
2022 - 2024**



Fuente: ASOCAJAS con base información SIGER – Supersubsidio.

5.

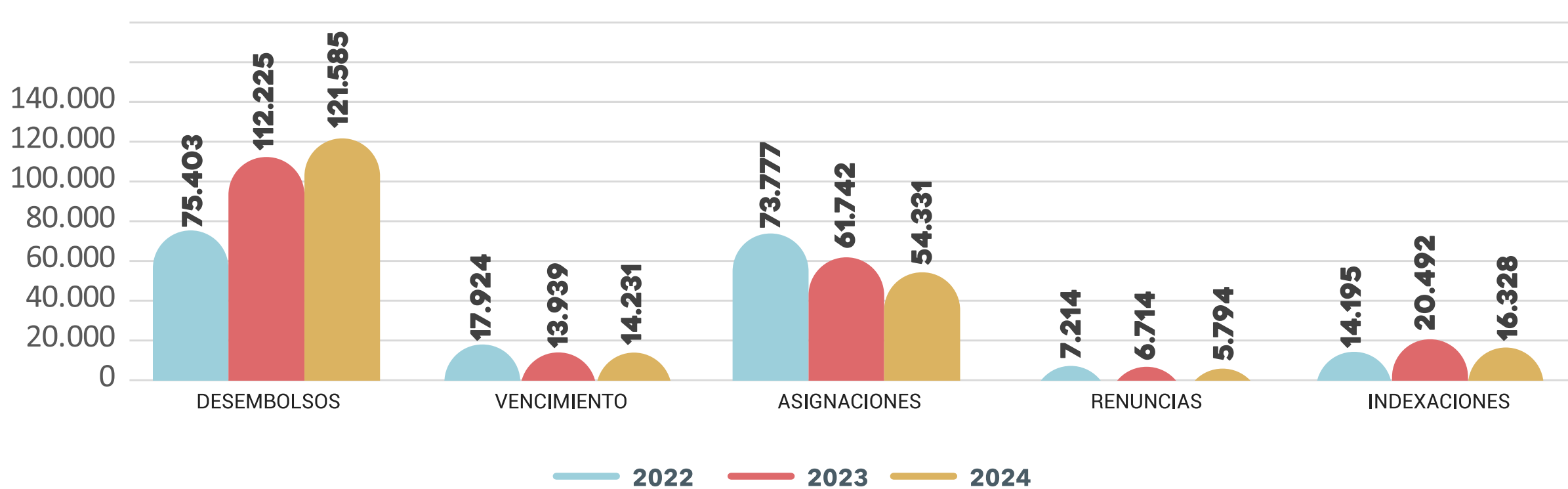
COMPORTAMIENTO DEL FONDO DE VIVIENDA INTERÉS SOCIAL DE LAS CAJAS DE COMPENSACION FAMILIAR

Los subsidios de Cajas aparte del estado "asignado" cuentan con cuatro estados más: desembolso, indexación, renuncia y vencimiento de los subsidios. Dichos estados dependen de la normatividad vigente y de la casuística de cada postulación que se da a nivel nacional. Así, es importante recordar que el subsidio asignado tiene una vigencia de 36 meses prorrogables hasta por 24 meses adicionales, durante este tiempo se puede presentar la solicitud de desembolso por parte del oferente o promotor de la solución de vivienda, la indexación del subsidio por solicitud del hogar en los casos en que la CCF lo

haya contemplado en su presupuesto, la renuncia si el hogar decide que no requiere el subsidio o no es posible utilizarlo dentro del tiempo previsto, y por último el vencimiento cuando una vez surtido el tiempo reglamentario no se haya hecho uso del subsidio. Así, en la gráfica N. 5 se pueden ver las fluctuaciones de cada uno de los estados del subsidio en los últimos tres años.

GRÁFICA 5

ESTADOS DE LOS SUBSIDIOS 2022 - 2024



Fuente: ASOCAJAS con base información SIGER – Supersubsidio.

En las asignaciones como se ha venido señalando se ha presentado una variación negativa en el número de subsidios asignados correspondiente a un 12% menos de subsidios asignados en el año 2024, lo cual equivale a 7.411 subsidios. De esos subsidios la reducción se presentó principalmente en Cundinamarca con una participación del 85% del total, seguido de Santander y Cesar. En el año 2024 se otorgaron en total 54.331 subsidios por un valor de \$1.85 billones de pesos con una asignación per cápita de \$34.068.291 millones de pesos, en su la mayor parte de los subsidios concentrados en vivienda nueva y en hogares con ingresos entre uno y dos salarios mínimos.

En cuanto a los subsidios desembolsados para el año 2024 encontramos un incremento del 7.6% en la relación con el año anterior, marcado principalmente por la modalidad de arrendamiento de vivienda debido a los desembolsos parciales que se realizan en relación con la operatividad del subsidio, ahora, es importante resaltar que en los últimos dos años se ha incrementado la colocación de subsidios de vivienda nueva debido a factores como mayor rigurosidad en el proceso de asignación y acompañamiento social por parte de la CCF al hogar postulante, lo cual permite incrementar la probabilidad que el proceso finalice con éxito. En este mismo sentido, debido a la coyuntura con los subsidios del Gobierno Nacional en donde estos no se están teniendo en cuenta para el cierre financiero de los hogares y por ende hay una mayor dependencia del subsidio otorgado por las CCF, ha habido un mayor número de desembolsos en relación con los subsidios asignados en

años anteriores. Para el año 2024 se desembolsaron 121.585 subsidios por un valor de \$1.66 billones de pesos, representando un incremento de 9.360 subsidios más que el año anterior. Ver tabla 4.

TABLA 4

ESTADOS DEL SUBSIDIO NÚMERO Y VALOR 2022 - 2024

AÑO	ASIGNACIONES		RENUNCIAS		VENCIMIENTO		INDEXACIONES		DESEMBOLSOS	
	NÚMERO	VALOR	NÚMERO	VALOR	NÚMERO	VALOR	NÚMERO	VALOR	NÚMERO	VALOR
2022	73.777	1.863.718.662.468	7.214	169.182.657.595	17.924	354.265.516.651	14.195	43.684.564.867	75.403	1.093.451.380.571
2023	61.742	1.834.291.053.716	6.714	176.725.747.112	13.939	314.291.210.263	20.492	109.892.918.245	112.225	1.140.969.383.390
2024	54.331	1.850.964.332.036	5.794	175.195.355.115	14.231	346.783.841.562	16.328	88.694.734.417	121.585	1.662.883.104.439
TOTAL GENERAL	189.850	5.548.974.048.220	19.722	521.103.759.822	46.094	1.015.340.568.476	51.015	242.272.217.529	309.213	3.897.303.868.400

Fuente: ASOCAJAS con base información SIGER – Supersubsidio.

Con respecto a las indexaciones del subsidio, que son aquellos incrementos de subsidio que se realizan a los hogares para actualizar el valor del subsidio a los salarios mínimos del año de entrega de la solución habitacional, observamos que para el año 2024 hubo una disminución en el número de indexaciones que puede estar influenciada en primer lugar por el número de solicitudes realizadas por los hogares debido a que son estos los que la pueden pedir y en segundo lugar a los recursos disponibles del FOVIS para indexar los subsidios, pues traerlos a valor presente implica una menor asignación de nuevos subsidios y por ende menor impacto poblacional. Así encontramos que se indexaron 16.328 subsidios lo cual significa una variación de -25.5% de los subsidios respecto del año anterior, y se dió por un valor de \$88 mil millones de pesos lo cual es un promedio de \$5.400.000 pesos más por cada hogar.

Los vencimientos y renuncias de subsidios son dos estados que a menudo se relacionan porque obedecen a condiciones de los hogares como ausencia de cierre financiero, dificultades en tiempos de entrega y legalización de los proyectos, o cambios en las condiciones de entrega por parte de los oferentes. En el caso de los vencimientos para el año 2024 hubo un incremento de 292 subsidios correspondiente a un 2% más por un valor de \$346 mil millones de pesos. Por otro lado las renuncias se disminuyeron en un -15% representado 920 menos por un valor de \$175 mil millones de pesos. En ambos estados del subsidio los recursos no utilizados retornan al FOVIS y vuelven a ser asignados a nuevos hogares.

6.

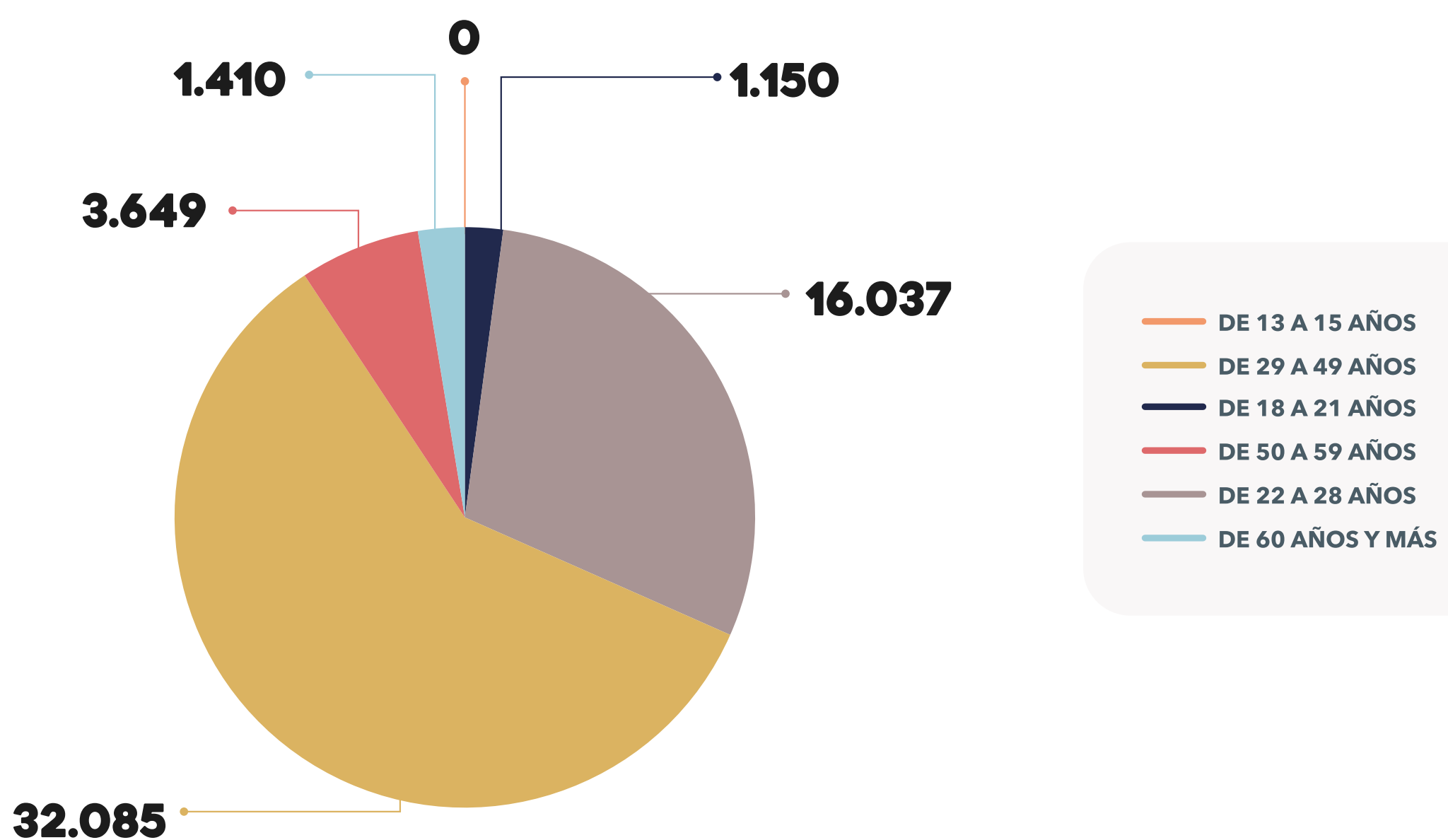
¿A QUIÉN ESTÁ LLEGANDO EL FOVIS?

La distribución de los recursos del FOVIS es la muestra de la conformación poblacional y de los criterios socioeconómicos de los hogares afiliados a las Cajas de Compensación Familiar, es por lo que para poder responder a las condiciones de la demanda y hacer un acompañamiento acorde a las necesidades de los hogares, se analiza la destinación de los recursos asignados en variables como género, edad, ingreso y componente territorial al cual son destinados los recursos.

Los tres componentes cuando se habla de adquisición de soluciones de vivienda son el ahorro, el crédito y el subsidio que juntos hacen que se logre el cierre financiero y por ende son las variables que determinan el destino final de los recursos. Esto se evidencia en criterios como la edad de los hogares que adquieren vivienda pues de acuerdo con los momentos de ocupación de la vida se puede acceder en mayor o menor medida a una solución habitacional. Así, en primer lugar los subsidios de las CCF son entregados en un 59% a hogares que se encuentran entre los 29 y 49 años con un valor para el año 2024 de \$1.09 billones de pesos, el segundo grupo poblacional con mayor número de subsidios asignados es de los 22 a los 28 años con un 29% de los recursos con \$535 mil millones de pesos, y en tercer lugar con el 7% de los recursos se encuentran los hogares de 50 a 59 años con una destinación de \$129 mil millones de pesos, el 5% restante de los subsidios son entregados a hogares entre los 18 a 21 años, y más de 60 años, para la franja de 13 a 15 años no se destinaron recursos. Esta distribución refleja las políticas de crédito, según la cual los hogares entre más jóvenes sean o más se acerquen a la edad de pensión menos posibilidades tienen de acceder a un crédito, lo cual lleva implícito el análisis macroeconómico del riesgo representado para las entidades crediticias frente al otorgamiento de créditos hipotecarios. Ver gráfica 6.

GRÁFICA 6

ASIGNACIONES DE SUBSIDIOS 2024 POR EDAD



Fuente: Cálculos ASOCAJAS con base información SIGER – Supersubsidio.

TABLA 5

RELACIÓN NÚMERO DE SUBSIDIO POR RANGO DE EDAD Y VALOR 2024

EDAD	NÚMERO DE SUBSIDIOS	VALOR
De 13 a 15 años	0	-
De 18 a 21 años	1.150	\$ 39.676.457.680
De 22 a 28 años	16.037	\$ 535.511.008.909
De 29 a 49 años	32.085	\$ 1.092.937.594.492
De 50 a 59 años	3.649	\$ 129.296.569.903
De 60 años y más	1.410	\$ 53.542.701.052
Total general	54.331	\$ 1.850.964.332.036

Fuente: ASOCAJAS con base información SIGER – Supersubsidio.

En relación con la distribución de subsidios por género e ingreso económico se evidencia que hay una mayor proporción de mujeres jefes de hogar con un 59% equivalente a 32.598 subsidios asignados por un valor de \$1.1 billones de pesos, distribuidos en un 70% a mujeres con ingresos entre 1 y 2 salarios mínimo y un 30% en mujeres con ingresos entre 2 y 4 salarios mínimos. Por el lado de los hombres se tiene que estos representan el 41% de las asignaciones con 21.733 por un valor de \$741.3 mil millones de pesos, de los cuales el 74% están dirigidos a hogares con ingresos entre 1 y 2 salarios y el 26% a hogares con ingresos entre 2 y 4 salarios mínimos. Así, se evidencia que hay una mayor proporción de hombres que de mujeres con ingresos de 1 a 2 salarios y por consiguiente en el rango de ingresos de 2 a 4 salarios hay una mayor proporción de mujeres que acceden al subsidio. Por último, se encuentra que a los hogares con ingresos de menos de dos salarios mínimos se les entrega el 77% del número de subsidios y el 82% del valor de los recursos, dado que en algunas modalidades cuentan con una compensación mayor en el subsidio. Ver tabla 6 y gráfica 7.

TABLA 6

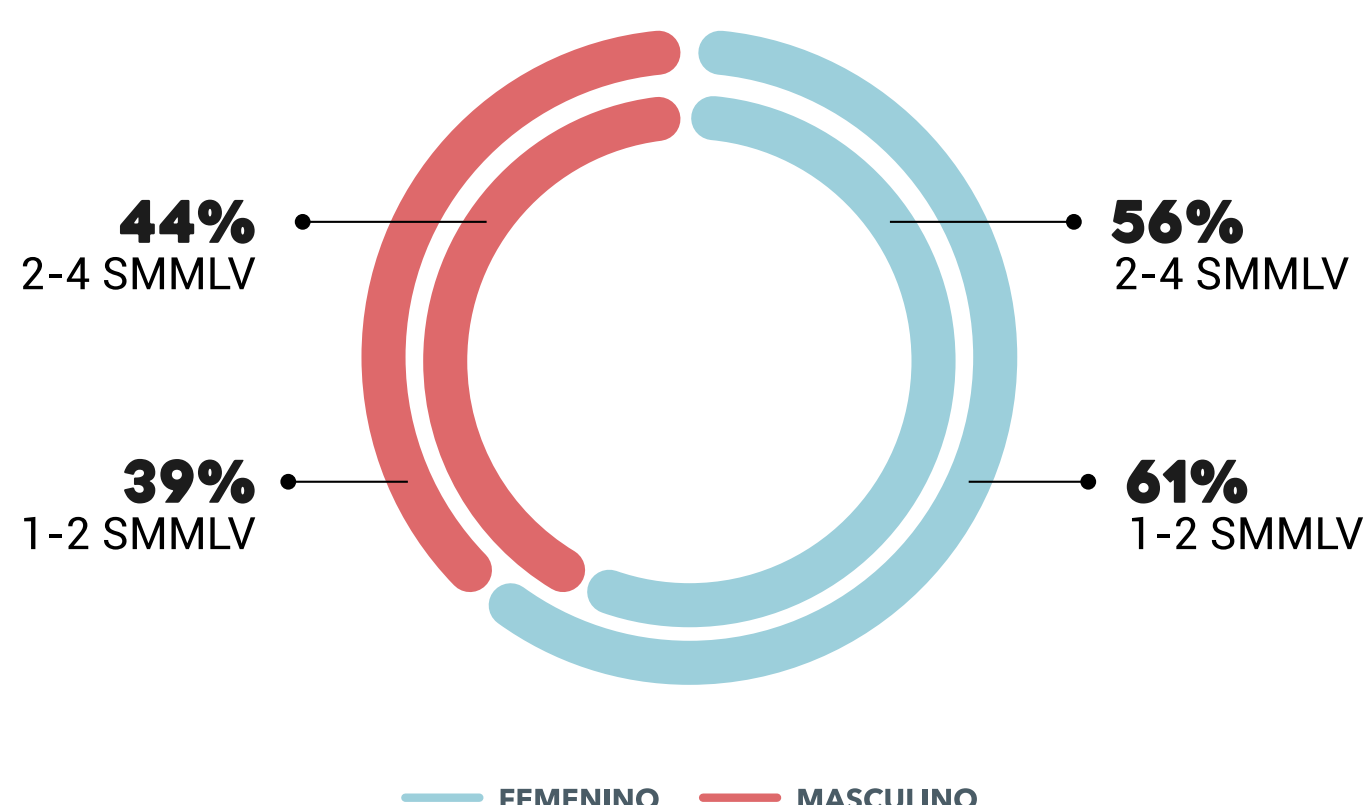
ASIGNACIONES DE SUBSIDIOS POR GÉNERO E INGRESOS 2024

GÉNERO	FEMENINO		MASCULINO	
	NÚMERO	VALOR	NÚMERO	VALOR
1 a 2	25.601	\$ 923.530.826.291	16.277	\$ 595.798.774.936
2 a 4	6.997	\$ 186.046.325.958	5.456	\$ 145.588.404.851

Fuente: ASOCAJAS con base información SIGER – Supersubsidio.

GRÁFICA 7

RELACIÓN DE SUBSIDIOS POR GÉNERO Y EDAD 2024



Fuente: ASOCAJAS con base información SIGER – Supersubsidio.

Con respecto a la distribución de subsidios por componente de suelo se mantiene la tendencia de los últimos años de asignar el 2% al componente rural y el 98% al componente urbano; dicha distribución está dada por los porcentajes de apropiación y repartición de recursos dictados por la Superintendencia Familiar de Subsidio. En el componente rural el 79 % de los recursos son dirigidos a hogares con ingresos entre 1 y 2 salarios mínimos, y el 21% a hogares entre 2 y 4 salarios mínimos de ingresos, en total se asignaron 885 subsidios en el componente rural por un valor de \$65.2 mil millones de pesos con una asignación per cápita de 73.7 millones de pesos por hogar, determinados principalmente por el subsidio de construcción en sitio propio que equivale a 70 salarios mínimos. Ahora, la proporción de recursos entre categorías de ingreso es muy similar en el componente urbano en donde el 77% de los recursos van dirigidos a hogares con ingresos entre 1 y 2 salarios; en este componente se asignaron un total de 53.446 subsidios por un valor de \$1.78 billones de pesos con un per cápita de \$33.4 millones por hogar. Ver tabla 7.

TABLA 7

ASIGNACIONES DE SUBSIDIOS POR COMPONENTE E INGRESOS 2024

COMPONENTE	URBANO		RURAL	
	NÚMERO	VALOR	NÚMERO	VALOR
1 a 2	41.171	\$ 1.467.803.330.894	707	\$ 51.526.270.333
2 a 4	12.275	\$ 317.865.013.661	178	\$ 13.769.717.148,00

Fuente: ASOCAJAS con base información SIGER – Supersubsidio.

6.1 DISTRIBUCIÓN DE SUBSIDIOS POR MODALIDAD

6.1.1 ADQUISICIÓN DE VIVIENDA NUEVA

La modalidad de adquisición de vivienda nueva distribuye el valor del subsidio otorgado de acuerdo con el componente de destinación, para el caso del componente urbano establece un monto de 30 SMMLV para hogares con ingresos entre 1 y 2 smmlv, y de 20 smmlv para hogares con ingresos entre 2 y 4 smmlv; en el componente rural establece un único rango de subsidios para hogares con ingresos inferiores a 4 smmlv por un valor de hasta 70 smmlv sin que estos excedan el 90% del valor de la solución habitacional .

La adquisición de vivienda nueva es la modalidad con mayor participación dentro del total de recursos del FOVIS, en ella se asignaron en total 47.113 subsidios para el año 2024 por un valor de \$1.67 billones de pesos, representando una disminución del -11.21% en los recursos asignados en el componente urbano, y un incremento del 64% en los recursos asignados al componente rural. La disminución del componente urbano se ha visto marcada principalmente por la falta de disponibilidad de recursos para concurrencia de subsidios, la restricción de la oferta de vivienda tanto en lanzamientos como en lo referido a los altos costos de la vivienda, y la exigencia de las CCF de tener un negocio inmobiliario en curso que garantice una alta probabilidad de desembolso del inmueble. Lo anterior pese a la disminución de tasas de las entidades financieras que bajaron en hasta 7 puntos porcentuales. Ver tabla 8.

TABLA 8

ASIGNACIONES DE SUBSIDIO VIVIENDA NUEVA 2022 - 2024

ASIGNACIONES VIVIENDA NUEVA						
AÑO	2022		2023		2024	
COMPONENTE	NÚMERO	VALOR	NÚMERO	VALOR	NÚMERO	VALOR
URBANO	59.118	\$ 1.631.537.005.517	52.270	\$ 1.643.382.373.082	47.001	\$ 1.665.749.778.076
RURAL	90	\$ 3.105.000.000	40	\$ 1.786.400.000	112	\$ 6.972.609.331
TOTAL GENERAL	59.208	\$ 1.634.642.005.517	52.310	\$ 1.645.168.773.082	47.113	\$ 1.672.722.387.407

Fuente: ASOCAJAS con base información SIGER – Supersubsidio.

En cuanto a las indexaciones de subsidios esta modalidad se lleva el 99% de los recursos asignados a nivel nacional en relación con las demás modalidades, con una indexación per cápita de \$5.4 millones de pesos adicionales por hogar y con un total de 16.237 indexaciones por un valor de \$87.3 mil millones de pesos, de las cuales solo dos se presentaron en el componente rural. Ahora bien, las indexaciones son recursos que se entregan a través de los desembolsos de subsidios pues el mayor valor otorgado es sumado a valor asignado inicialmente. Los desembolsos de subsidios en esta modalidad representaron el 40.3% del total de desembolsos realizados durante el año 2024, y estos corresponden a subsidios asignados en año anteriores; el número de desembolsos realizados fue de 49.110 subsidios por un valor \$1.48 billones de pesos, de estos sólo 50 subsidios fueron al componente rural y su valor fue de \$2 mil millones de pesos. Ver tabla 9.

TABLA 9

**ESTADOS DEL SUBSIDIO VIVIENDA
NUEVA 2024**

AÑO	RENUNCIAS		VENCIMIENTO		INDEXACIONES		DESEMBOLSOS	
	NÚMERO	VALOR	NÚMERO	VALOR	NÚMERO	VALOR	NÚMERO	VALOR
URBANO	5.501	\$153.317.811.162	13.750	\$335.359.948.438	16.235	\$87.276.440.010	49.060	\$1.487.941.838.144
RURAL	25	\$846.387.890	64	\$2.385.307.886	2	\$72.000.000	50	\$2.048.256.341
TOTAL GENERAL	5.526	\$154.164.199.052	13.814	\$337.745.256.324	16.237	\$87.348.440.010	49.110	\$1.489.990.094.485

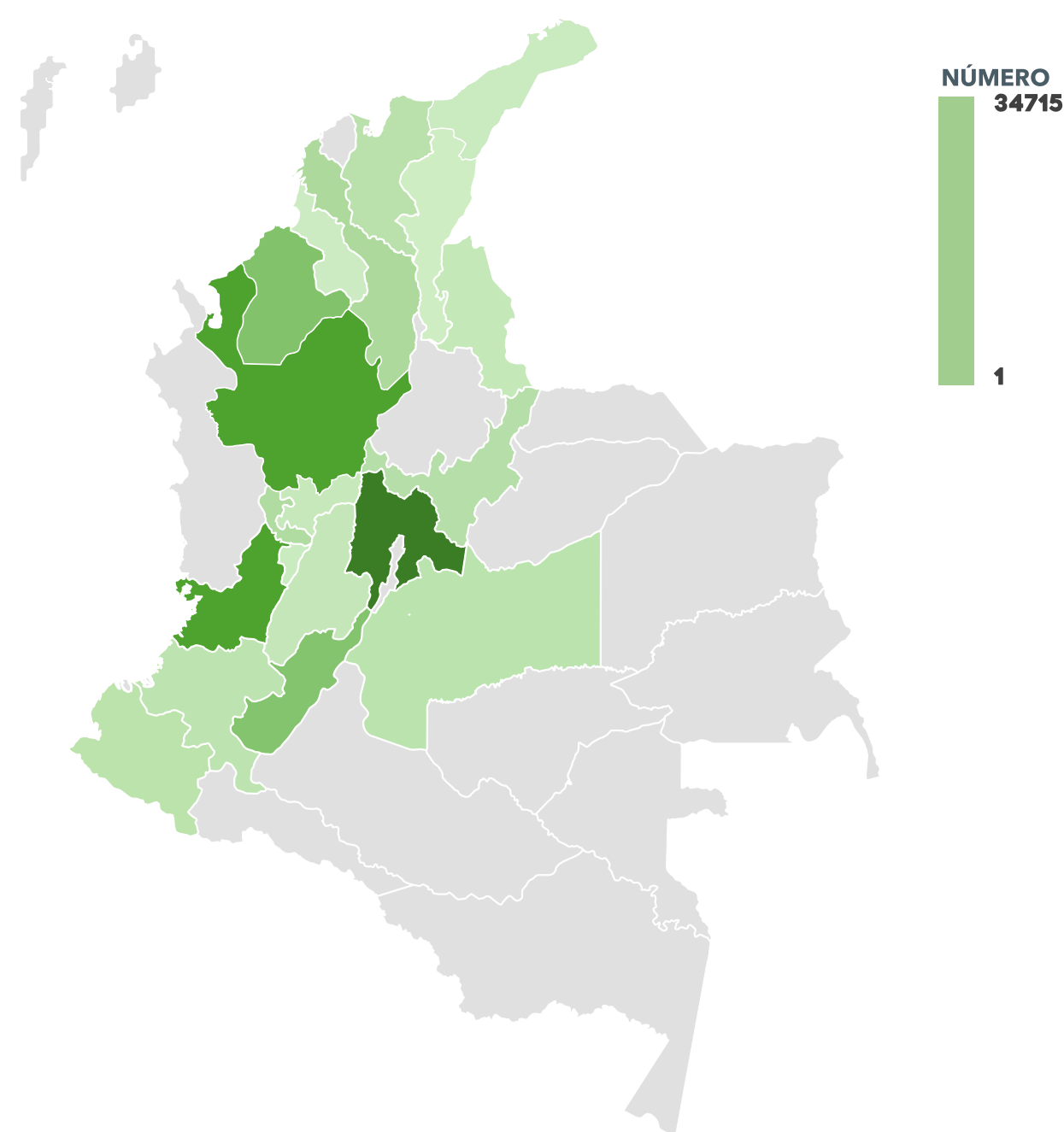
Fuente: ASOCAJAS con base información SIGER – Supersubsidio.

En cuanto a los vencimientos y las renunciaciones para los hogares, como se mencionó anteriormente se presentan en su mayoría por ausencia de cierres financieros dados por incrementos en las cuotas iniciales a cubrir o en dificultades para alcanzar el crédito. Las renunciaciones dadas en el 2024 fueron 5.526 por un valor de \$154 mil millones y los vencimientos fueron 13.814 por un valor de \$337 mil millones de pesos, estos recursos son devueltos al FOVIS y son utilizados para asignar nuevos subsidios.

Por último los subsidios de vivienda nueva llegaron a 23 departamentos y 412 municipios con una mayor participación de Cundinamarca con 34.715 subsidios que representan el 73% de los subsidios asignados, seguido de Valle del Cauca con 4216 subsidios y el 0.09% de los subsidios y en tercer lugar se encuentra Antioquia con 3541 subsidios y el 0.07%. Ver ilustración 1.

ILUSTRACIÓN 1

DISTRIBUCIÓN DE SUBSIDIOS ASIGNADOS VIVIENDA NUEVA POR DEPARTAMENTOS 2024



Fuente: ASOCAJAS con base información SIGER – Supersubsidio.

6.1.2 ARRENDAMIENTO SOCIAL

El arrendamiento es una modalidad complementaria a la de vivienda nueva, pues si bien en esta modalidad se otorgan subsidios por 24 meses de 0.6 SMMLV mensuales, su finalidad es lograr subsanar el gasto del hogar en vivienda y hacer que este sea soportable para luego convertirse en propietarios, es por esto que el otorgamiento del subsidio está ligado obligatoriamente a la existencia de un negocio inmobiliario en curso cuyo tiempo mínimo de entrega sea de 12 meses para que el hogar pueda utilizar estos recursos en el pago de la cuota inicial de la vivienda. Esta modalidad de subsidios es otorgada exclusivamente en el departamento de Cundinamarca en el componente urbano y a hogares con ingresos inferiores a 2 SMMLV. En el último año ha tenido una disminución en el número de subsidios asignados de -34.5% con 4.857 subsidios por un valor de \$85.7 mil millones de pesos, dicha variación se debe en parte al incremento de las condiciones mínimas de acceso al subsidio exigidas por las CCF como garantías de acceso a la adquisición de vivienda nueva. Esta es una modalidad que puede o no ser otorgada de acuerdo con el criterio, autonomía y recursos disponibles de cada CCF. Ver tabla 10.

TABLA 10**ASIGNACIONES DE SUBSIDIOS
ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA 2022 - 2024**

ASIGNACIONES ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA						
AÑO	2022		2023		2024	
DEPARTAMENTO	NÚMERO	VALOR	NÚMERO	VALOR	NÚMERO	VALOR
CUNDINAMARCA	12.553	\$173.196.491.625	7.418	\$116.237.386.940	4.857	\$ 85.759.962.537

Fuente: ASOCAJAS con base información SIGER – Supersubsidio.

De igual forma es la modalidad con mayor número de desembolsos debido a que se hacen pagos parciales a los arrendatarios de manera mensualizada, para el año 2024 tuvo 70.131 desembolsos por un valor de \$103.9 mil millones de pesos, como tipo de subsidio potestativo es el único en el cual no se realizan indexaciones del valor otorgado a pesar de tener una vigencia de dos años; del lado de los vencimientos y las renunciaciones es de las modalidades con menor número de renunciaciones y vencimientos en función del número de subsidios asignados correspondiendo a menos del 1% del total, y estas son presentadas en casi su totalidad por terminación del contrato de arrendamiento o entrega de la solución habitacional adquirida a través del subsidio de vivienda nueva. Ver tabla 11.

TABLA 11**DISTRIBUCIÓN DE SUBSIDIOS DE
ARRENDAMIENTO 2024**

ESTADO DE LOS SUBSIDIOS DE ARRENDAMIENTO						
2024	RENUNCIAS		VENCIMIENTOS		DESEMBOLSOS	
DEPARTAMENTO	NÚMERO	VALOR	NÚMERO	VALOR	NÚMERO	VALOR
CUNDINAMARCA	103	\$13.195.058.371	164	\$3.011.583.339	70.131	\$103.915.124.274

Fuente: ASOCAJAS con base información SIGER – Supersubsidio.

6.1.3 CONSTRUCCIÓN EN SITIO PROPIO

La construcción en sitio propio es una modalidad destinada a construir una solución habitacional en un lote de titularidad del jefe hogar y su núcleo familiar, a través de ella se otorgan hasta 18 salarios en componente urbano y hasta 70 salarios en el componente rural para hogares con ingresos de hasta 4 salarios mínimos. Corresponde al menos a 0.01% del total de subsidios asignados nivel nacional con 679 subsidios por un valor de \$56 mil millones de pesos, representando un incremento del 6% en las asignaciones con respecto al año anterior. Esta es la modalidad con mayor porcentaje de asignación en el componente rural, pues abarca el 14% con 97 subsidios asignados, el 86% restante corresponde al componente urbano (Tabla 12). Una de las grandes limitaciones para alcanzar una mayor asignación en esta modalidad es la titularidad de los predios pues estos deben estar desenglobados, en sana posesión o titularidad del bien ante las oficinas de registro para que el subsidio pueda ser aplicado.

TABLA 12

ASIGNACIONES DE SUBSIDIOS CONSTRUCCIÓN EN SITIO PROPIO 2022 - 2024

ASIGNACIONES DE SUBSIDIOS DE CONSTRUCCIÓN EN SITIO PROPIO						
AÑO	2022		2023		2024	
COMPONENTE	NÚMERO	VALOR	NÚMERO	VALOR	NÚMERO	VALOR
RURAL	459	\$28.573.682.249	524	\$42.096.644.345	582	\$53.761.519.118
URBANO	125	\$2.244.591.177	108	\$2.253.090.978	97	\$2.347.756.088
TOTAL GENERAL	584	\$30.818.273.426	632	\$44.349.735.323	679	\$56.109.275.206

Fuente: ASOCAJAS con base información SIGER – Supersubsidio.

Es la modalidad con la mayor tasa de desembolsos pues de la totalidad de subsidios asignados se desembolsan el 90% gracias a la rigurosidad en el proceso de acompañamiento técnico jurídico y social que prestan las CCF a sus afiliados, para el año 2024 se dieron 630 desembolsos por un valor de \$37.8 mil millones con una asignación per cápita de \$60 millones de pesos por hogar, lo cual la convierte en la modalidad que mayor monto de subsidio otorga a sus afiliados. La renuncias y vencimientos en esta modalidad se dan principalmente por la factibilidad de la construcción, dificultades presentadas con el licenciamiento urbanístico y cierre financiero de los hogares. Para el año 2024 se presentaron 101 renuncias y 118 vencimientos. Ver tabla 13.

TABLA 13

ESTADO DE LOS SUBSIDIOS CONSTRUCCIÓN EN SITIO PROPIO 2024

ESTADO DE LOS SUBSIDIOS DE CONSTRUCCION EN SITIO PROPIO								
2024	RENUNCIAS		VENCIMIENTOS		INDEXACIONES		DESEMBOLSOS	
COMPONENTE	NÚMERO	VALOR	NÚMERO	VALOR	NÚMERO	VALOR	NÚMERO	VALOR
URBANO	83	\$6.227.829.833,00	62	\$3.044.200.200,00	68	\$1.129.406.278,00	522	\$35.861.847.661,00
RURAL	18	\$320.287.128,00	56	\$885.348.846,00	10	\$71.187.804,00	108	\$1.986.066.571,00
TOTAL GENERAL	101	\$6.548.116.961,00	118	\$3.929.549.046,00	78	\$1.200.594.082,00	630	\$37.847.914.232,00

Fuente: ASOCAJAS con base información SIGER – Supersubsidio.

6.1.4 MEJORAMIENTO DE VIVIENDA

Por último, se encuentra la modalidad de mejoramiento de vivienda que es la única que se encuentra diseñada para mitigar el déficit cualitativo de las viviendas de las cuales son propietarios los hogares afiliados, a través de ella se otorgan hasta 18 salarios en el componente urbano y hasta 22 salarios en el componente rural. Las mejoras realizadas pueden ser de tipo estructural o locativo y como requisito la vivienda a mejorar debe tener condiciones de déficit cualitativo susceptibles de mitigación. En el año 2024 se asignaron 1.600 subsidios de mejoramiento por un valor de \$34 mil millones de pesos, lo cual da un promedio de \$21 millones por hogar, este monto es otorgado en función del presupuesto de obra de las mejoras a realizar en la solución habitacional que pueden ser menores a los topes máximos establecidos y, de manera adicional los hogares deben cumplir con la realización de un aporte mínimo del 10% del valor total de la obra. Ver tabla 14.

TABLA 14

ASIGNACIONES DE SUBSIDIOS MEJORAMIENTO DE VIVIENDA 2022 -2024

ASIGNACIONES DE SUBSIDIOS DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA						
AÑO	2022		2023		2024	
COMPONENTE	NÚMERO	VALOR	NÚMERO	VALOR	NÚMERO	VALOR
URBANO	1.106	\$19.403.879.595	1.059	\$21.277.910.931	1.409	\$29.792.691.292
RURAL	285	\$4.806.703.270	230	\$5.316.556.136	191	\$4.561.859.032
TOTAL GENERAL	1.391	\$24.210.582.865	1.289	\$26.594.467.067	1.600	\$34.354.550.324

Fuente: ASOCAJAS con base información SIGER – Supersubsidio.

La modalidad de mejoramiento ha sido una de las que mayor crecimiento ha tenido en los últimos años con un 20% respecto de los subsidios asignados con respecto al año anterior. De igual forma es una modalidad que presenta una baja tasa de renunciaciones y vencimientos, para el año 2024 se dieron apenas 40 renunciaciones por \$797 millones de pesos y 72 vencimientos por \$995 millones de pesos. En cuanto a los desembolsos, al igual que en la construcción en sitio propio cuenta con una alta tasa de desembolsos frente a sus asignaciones con un 95% de subsidios colocados. Ver tabla 15.

TABLA 15

ESTADOS DE SUBSIDIOS DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA 2024

ESTADO DE LOS SUBSIDIOS DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA								
2024	RENUNCIAS		VENCIMIENTOS		INDEXACIONES		DESEMBOLSOS	
COMPONENTE	NÚMERO	VALOR	NÚMERO	VALOR	NÚMERO	VALOR	NÚMERO	VALOR
URBANO	26	\$ 500.238.472	30	\$432.036.594	5	\$32.945.331	1.420	\$24.557.843.900
RURAL	14	\$297.757.680	42	\$563.091.176	7	\$102.609.488	277	\$5.811.703.385
TOTAL GENERAL	40	\$797.996.152	72	\$995.127.770	12	\$135.554.819	1.697	\$30.369.547.285

Fuente: ASOCAJAS con base información SIGER – Supersubsidio.

Todas las modalidades del FOVIS están diseñadas para la disminución del déficit habitacional y las Cajas de Compensación Familiar están comprometidas con el mejoramiento y efectividad de los procesos de acompañamiento social a las familias para que estas tengan una mejor calidad de vida y un proceso de acceso a una solución habitacional eficiente y respetuosa con el gasto del hogar.

**MENSAJES
CLAVES
ABORDADOS
EN EL BOLETÍN**

Acceder a una vivienda de interés social en Colombia es un reto para los hogares más vulnerables, el 85% de la oferta de vivienda de interés social está en el valor máximo de los 150 salarios mínimos, lo cual, deja sin posibilidades de acceder a ella a hogares con ingresos inferiores a 2 salarios mínimos aún si cuentan con subsidio de Caja de Compensación aspecto que impide la disminución del déficit habitacional en el país y la mejora de la calidad de vida de los hogares. Por lo anterior se hace necesario implementar incentivos que incrementen la oferta de soluciones habitacionales de interés prioritario y de valores máximos de vivienda social por debajo de los 135 salarios mínimos.

De igual forma, es importante revisar la indexación al salario mínimo como un factor determinante para el valor de la vivienda en el país, en este sentido abrir la posibilidad de indexar la vivienda a otro tipo de variable con la inflación causada en lo corrido del año podría mitigar el efecto regresivo que tiene para las familias el aumento del costo de la vivienda durante el tiempo del negocio inmobiliario. Finalmente, sin lugar a duda la concurrencia de subsidios a la cuota inicial y a la tasa de interés es un mecanismo que permite mitigar la brecha entre el valor asumido por el hogar y el aumento del valor de la vivienda, por lo cual mantener un presupuesto con destinación específica disponible y suficiente para este subsidio es fundamental para impulsar la compra de vivienda, no es suficiente con bajar las tasas de interés.

Las Cajas de compensación Familiar cuentan con un robusto sistema de entrega de subsidios, y gracias a los aportes realizados anualmente, el Fondo de Vivienda de Interés Social puede beneficiar y garantizar un subsidio para los trabajadores formales del país, sin embargo, como los recursos son finitos se deben buscar alternativas de cofinanciación territorial e internacional que en primer lugar beneficien a la población que no se encuentra dentro del sistema de compensación y en segundo lugar pueda complementar los recursos aportados por las CCF para posibilitar el acceso a las soluciones habitacionales ofertadas en el mercado. La alternativa de cofinanciación planteada debe ir acompañada de mecanismos eficientes de ahorro para los hogares y condiciones flexibles de acceso a crédito que permitan incluir a los hogares más vulnerables dentro del sistema.

Bajo la situación actual, es preponderante focalizar los recursos de la manera más eficiente posible, por lo que priorizar las acciones de mitigación del déficit cuantitativo es fundamental para impulsar la economía y garantizar la seguridad jurídica y financiera de los

hogares que han invertido recursos en soluciones habitacionales, por ello se deben plantear fórmulas de calificación que prioricen las entregas de subsidios a viviendas que se encuentren listas para escriturar durante la vigencia en curso de los recursos y, por otro lado, establecer un criterio de vulnerabilidad o medición de pérdidas de los hogares con menores recursos para que les sea asignado un subsidio bajo las modalidades establecidas como objetivos de Plan Nacional de Desarrollo.

7.3

RETOS DEL FOVIS.

El Fondo de Vivienda de Interés Social es un mecanismo de compensación social para las familias de los trabajadores en condiciones más vulnerables y es por ello que es fundamental llegar a todas las regiones y departamentos del país, actualmente, los subsidios no están llegando a las zonas con mayor déficit habitacional en el país, lo cual, está relacionado con la oferta por parte de los constructores, los recursos disponibles del FOVIS en zonas alejadas y el poder adquisitivo de las familias, que por la situación socioeconómica se ven obligadas a solventar otras necesidades primarias antes que una vivienda. En este mismo sentido disminuir el déficit en la ruralidad sigue siendo un reto para la política habitacional puesto que a pesar de implementar montos mayores para los subsidios dirigidos a este componente en los últimos años no se ha visto un incremento del porcentaje de recursos destinados, pues la ruralidad presenta retos como la titulación predial, la seguridad jurídica de las viviendas y ordenamiento territorial que demuestran la necesidad de efectuar modificaciones de fondo al modelo de ordenamiento social de la tierra en el país.

CRÉDITOS

Presidenta Ejecutiva

Adriana María Guillen Arango

Presidente Junta Directiva

David Escobar Arango

Gerente de Análisis e Investigaciones Económicas

Germán Augusto Cano Torres

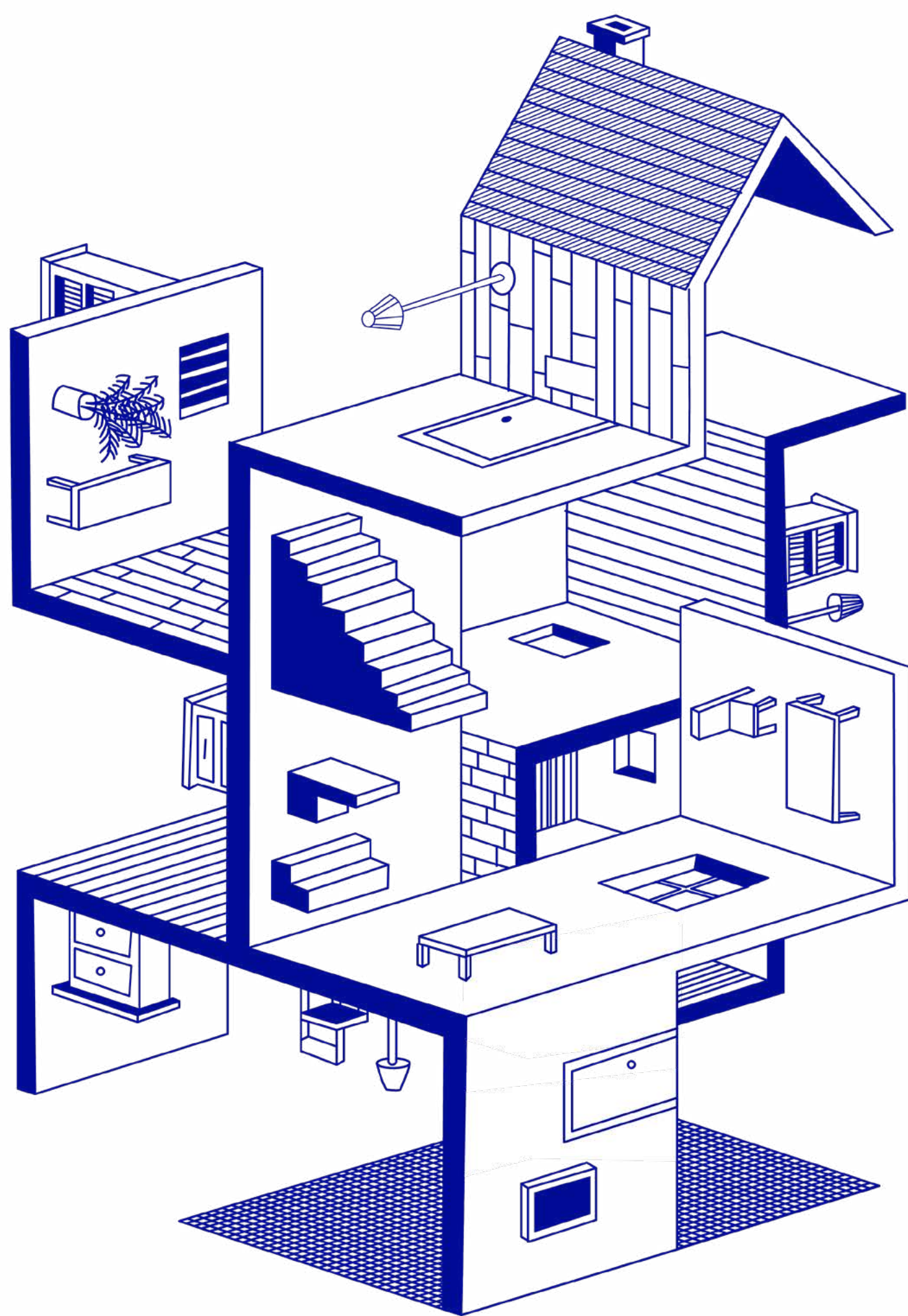
Coordinador del Boletín

Germán Augusto Cano Torres

Equipo de Trabajo

Ana María Monroy

Nicolás Sacristán Castañeda





Asocajas

Asociación Nacional de Cajas
de Compensación Familiar

