

Análisis y evaluación de los ajustes realizados al programa de Subsidio Familiar de Vivienda en Colombia durante el período 2002 a 2006

Liliana María Gil Hernández
lgil@uniminuto.edu

Resúmen

El Plan Nacional de Desarrollo, PND, como metas del cuatrienio, financia 400.000 soluciones de vivienda con el fin de contribuir de manera significativa al déficit existente en el país. Para esto el gobierno realizó una serie de ajustes al Programa de Subsidio Familiar de Vivienda, SFV; sin embargo, a diciembre de 2005 sólo se ha desembolsado el 63.5% de las metas proyectadas. Por tanto, los ajustes no han sido suficientes para su cumplimiento. Anteriormente, muchas familias eran acreedoras del SFV, pero lo perdían debido a la falta de consecución de crédito hipotecario; hoy en día sólo aquellas familias beneficiarias de un crédito tienen derecho al SFV, el problema no se atacó de raíz, la causa principal corresponde a los recursos limitados de las familias para obtener el 100% de la financiación. Este trabajo busca analizar y evaluar los ajustes realizados al programa de SFV, con el fin de presentar una serie de recomendaciones. **Abstract**

The National Development Plan (PND) presents as its goal for the four years between 2002 and 2006 (President Uribe's presidential period) financing 400,000 housing solutions, to contribute in a significant way towards diminishing the country's housing deficit. Therefore the government made a series of adjustments to the Family Housing Subsidy (SFV) program. Until December of 2005, only 63.5 % of the projected goals have been paid. This adjustments have not been enough to reach the goals. In the past, many families were entitled to SFV, but they lost it because they were unable to obtain mortgage financing, nowadays only families who can get a mortgage, can benefit from a SFV, the problem was not attacked at its root, for families have limited resources when trying to obtain the financing. This paper analyses and evaluates the adjustments made to the SFV, to present a series of recommendations.

La política de vivienda y construcción constituye un elemento fundamental para la reactivación económica. La construcción no sólo tiene la capacidad de jalonar otros sectores de la economía, sino que contribuye a aumentar la generación de empleo.

De acuerdo con el documento Visión Colombia II Centenario, actualmente, el déficit de vivienda en Colombia se estima en 2.3 millones de unidades. A pesar del crecimiento anual el nivel de producción formal continúa muy bajo, en relación con el déficit y el incremento de hogares. Así mismo, el sistema de financiación hipotecario ha perdido dinámica, el monto de la cartera pasó de 11% del PIB, en 1998, al 5.9%, en 2004, y los desembolsos anuales del sector financiero para vivienda disminuyeron del 2.7% del PIB, en 1996, al 0.5%, en 2004.

El subsidio familiar de vivienda junto con el ahorro programado se convierte en la primera y, a veces, en la única fuente de recursos disponible para la compra de vivienda, razón por la cual es de vital importancia realizar un análisis y evaluación de los ajustes realizados al programa de subsidio familiar de vivienda, debido a que durante la ejecución de los decretos 2620 de 2000 y 2488 de 2002, hasta marzo de 2004, muchas de las familias que eran beneficiarias del mismo lo perdían, por la imposibilidad de acceder a un crédito hipotecario.

Por esta razón, el Gobierno Nacional mediante el Decreto 975 de 2004, modificó el proceso de postulación, preselección y asignación real, cuyo objetivo es focalizar el subsidio en las familias más necesitadas. Así mismo, realizó otra serie con el fin de optimizar el programa de subsidio familiar de vivienda tales como: cambios en la fórmula de calificación, cambios en tipos de vivienda, cambios en las políticas de financiación y cambios en el valor de los subsidios, para dar mayor cobertura.

El Gobierno del presidente Uribe se ha propuesto financiar 400.000 soluciones de vivienda, sin considerar el déficit actual. Para dar cumplimiento con los artículos 52 y 51 de la Constitución Política de 1991: "el Estado Colombiano debe garantizar que todos sus ciudadanos cuenten con vivienda".

“Todos los Colombianos tienen derecho a vivienda digna. El estado fijará las condiciones para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación y formas asociativas de ejecución de estos programas”, respectivamente.

Dando cumplimiento a lo establecido por el artículo 91 de la Ley 388 de 1997 (Ley de Ordenamiento Territorial) se redefine la vivienda de interés social como aquella cuyo precio de venta sea menor a 200 Salarios Mínimos Mensuales Vigentes, SMMV; manteniendo como vivienda a subsidiar, aquella cuyo precio no sobrepase los 135 SMMV. El objetivo de esta definición es ampliar las exenciones tributarias y los beneficios establecidos para la Vivienda de Interés Social, VIS.

En 1990, se hizo una reforma radical a la concepción de la política. Acorde con la modernización y apertura de la economía, aquellas funciones que el sector privado podría ejecutar más eficientemente, como otorgar créditos y construir viviendas, dejaron de ser actividades de las entidades del Estado. Para ayudar a las familias más pobres, se instauró el subsidio de vivienda directo a las familias demandantes y beneficiarias finales de la vivienda y se eliminó el subsidio al crédito. Esto implicó la transformación del Instituto de Crédito Territorial, ICT, en INURBE y, posteriormente, en FONVIVIENDA entidad que actualmente se encarga de establecer las políticas de vivienda de interés social.

El Decreto 2620, de 18 de diciembre de 2000, expedido por el Ministerio de Desarrollo Económico, reglamenta parcialmente la Ley 3 de 1991, en relación con el subsidio familiar de vivienda. Las normas de este decreto se aplicarán de igual manera a las demás entidades que administren recursos públicos o parafiscales con destino al subsidio familiar de vivienda para áreas urbanas. Luego se expide el Decreto 2488, de 5 de noviembre de 2002, cuyo objetivo es modificar algunas disposiciones del Decreto 2620 y adicionar otras. Las más destacadas son: disminución en el valor del subsidio, disminución en la vigencia del mismo, el cambio en la fórmula de calificación, basada en una ponderación de las variables de condiciones socioeconómicas y ahorro previo de los postulantes. Debido a que muchas familias eran beneficiarias del mismo, sin ser objeto de un crédito hipotecario, perdían el subsidio. En vista del déficit de vivienda y según lo contemplado en el Plan Nacional de Desarrollo del actual Gobierno, este realizó una serie de ajustes al programa de

subsidio familiar de vivienda mediante el Decreto 975, de 31 de marzo de 2004, en donde se disminuyeron el valor del subsidio, se modificó el tipo de vivienda desapareciendo las viviendas tipo 5 y 6, y se cambió la forma de postulación, preselección y asignación real del mismo, entre otros.

En la actualidad sólo aquellas personas que poseen el 100% del valor de la vivienda son beneficiarias del subsidio.

El subsidio familiar de vivienda es un aporte estatal en dinero o en especie, el cual se otorga por una sola vez al beneficiario, y constituye en un complemento de su ahorro, para facilitarle la adquisición, construcción o mejoramiento de una solución de vivienda de interés social. El aporte en especie puede estar representado en lotes de terreno de propiedad de entidades públicas nacionales. Las personas que tienen derecho al subsidio son aquellas que conforman un grupo familiar cuyos ingresos familiares no sobrepasen los cuatro (4) salarios mínimos. Así como tener en una cuenta de ahorro programado del 10% del valor de la vivienda, o en su defecto lo cubren las cesantías. No tienen derecho a subsidio aquellas personas que pertenezcan al grupo familiar y tengan vivienda, ni aquellas que hayan sido beneficiarios de algún subsidio familiar de vivienda otorgado por el INURBE, el Banco Agrario, las Cajas de Compensación Familiar, CCF, el FOREC y la Caja Agraria. Las entidades que actualmente entregan subsidio son las CCF, y FONVIVIENDA por parte del Gobierno. Los beneficiarios podrán aplicarlo de manera libre a aquellos proyectos que cumplan con la elegibilidad, expedida por las entidades correspondientes como FINDETER, bancos, etc. Para cada tipo de vivienda, dada en salarios mínimos, hay un valor de subsidio cuyo monto no debe sobrepasar el 90% del valor de la vivienda.

Ajustes al programa de Subsidio Familiar de Vivienda, de acuerdo con el Plan Nacional de Desarrollo 2002-2006

a. Modificación en: el valor del subsidio y en el proceso de selección, asignación de beneficiarios.

Con el propósito de optimizar el acceso de los hogares al programa de vivienda social y promover el ahorro programado para la adquisición de vivienda, se modificará el valor de los subsidios y se introducirán ajustes a los procesos de selección de beneficiarios y de asignación. Se garantizará

la transparencia en la distribución de los recursos orientados a las familias de menores ingresos.

b. Modificación en la fórmula de calificación

La fórmula existente será modificada en tres aspectos: a) se le dará una ponderación equivalente a las variables de caracterización socioeconómica y a las de esfuerzo familiar; b) se incluirá la presencia en el hogar de personas discapacitadas y de la tercera edad; y c) se modificará la medición de la variable "cumplimiento del compromiso de ahorro".

c. Modificación en los tipos de vivienda

El valor máximo de la vivienda de interés social subsidiable será de 135 SMMV, desapareciendo las viviendas tipo 5 y 6, quedando como se presenta a continuación:

Tabla 1. Tipo de vivienda y valor en SMMV

Tipo de Vivienda	Rango
1	0-50 (municipios población superior a 500.000 habitantes).
1	0-40 (municipios población inferior a 500.000 habitantes).
2	51-70
3	71-100
4	101-135

d. Otros ajustes

El Gobierno Nacional firmará convenios con entidades públicas y privadas vinculadas a la política de VIS, las cuales recibirán las postulaciones de los hogares, verificarán y clasificarán la información y darán la orden de desembolso. También, se desarrollarán políticas de financiación de alternativa de vivienda de interés social.

Los ajustes realizados a la política de vivienda de interés social permitirá financiar 400.000 viviendas de este tipo durante el periodo 2002-2006.

e. Incentivos a la demanda de créditos en UVR de acuerdo con el Plan Nacional de Desarrollo

El Gobierno Nacional implementará un seguro de inflación para los deudores hipotecarios, que permitirá, entre otras cosas, eliminar la incertidumbre en los planes de pagos. El mecanismo de cobertura protegerá a los deudores hipotecarios de la variación de la UVR, por encima de una meta de inflación definida por el Gobierno Nacional.

Ajustes al sistema de financiación de vivienda de acuerdo con el Plan Nacional de Desarrollo.

Para recuperar la confianza en el sistema de financiamiento y reactivar la oferta y demanda de crédito de vivienda de largo plazo, el Gobierno Nacional promoverá esquemas que permitan solucionar los problemas del actual sistema de financiamiento.

Seguimiento de los ajustes realizados al Programa de Subsidio Familiar de Vivienda

1. Proceso de postulación asignación y pago de subsidio

En periodos anteriores, la utilización efectiva de los subsidios adjudicados radica en las dificultades que enfrentan las familias para conseguir la aprobación del crédito complementario, este problema afecta de manera severa a las familias vinculadas al sector informal. Por lo anterior, muchas de las familias beneficiarias del SFV lo perdían, razón por la cual el Gobierno Nacional modificó el proceso de asignación del subsidio; ahora, para su asignación real, es indispensable presentar la financiación completa del 100% del valor de la vivienda, como se muestra en la siguiente gráfica.

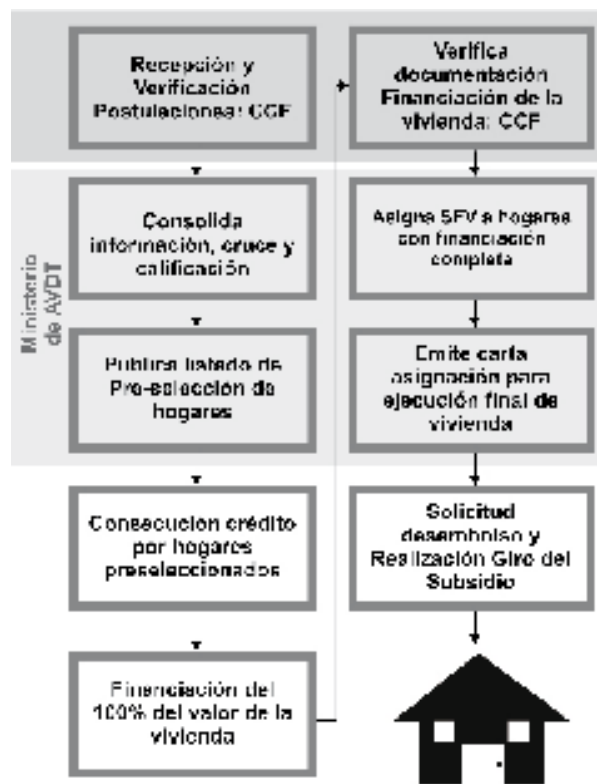


Gráfico 1. Proceso para asignación del SFV Fuente: Páginas de Internet, Cajas de Compensación.

a. Contradicciones objetivo del Gobierno Nacional vs. focalización del SFV

Parece contradictoria la focalización del subsidio familiar de vivienda en la población más necesitada, ya que uno de los requisitos para ser acreedores de este beneficio es tener certificada la financiación del 100% del valor de la vivienda.

¿Será que el perfil de estas familias corresponde a las más necesitadas del país? Nos encontramos con un panorama donde, en los períodos de 2002 a 2005, existe un promedio según información del DANE, con respecto a tasas de subempleo y desempleo, del 46.6% en promedio, de familias que pertenecen al sector informal para su sustento diario, contando con aquellas que no poseen empleo y se ven obligadas en la necesidad de realizar cualquier labor para poder subsistir. Dichas familias se encuentran dentro de las más pobres del mercado las cuales no tendrán posibilidad de acceder a un crédito, debido a que éstas no disponen de las garantías suficientes, que requiere una entidad financiera, para ser beneficiarias del mismo.

En consecuencia no se estaría cumpliendo con el objeto del Gobierno de la focalización de los subsidios, viendo este panorama hoy en día sólo aquellas familias estables acreedoras de un crédito serían las beneficiarias de los subsidios de vivienda.

El CONPES 3269 estipula que: "Es necesario adjudicar los subsidios a familias que tengan la posibilidad de completar el valor de la vivienda".

b. Información de avance de subsidios de acuerdo con la política de VIS.

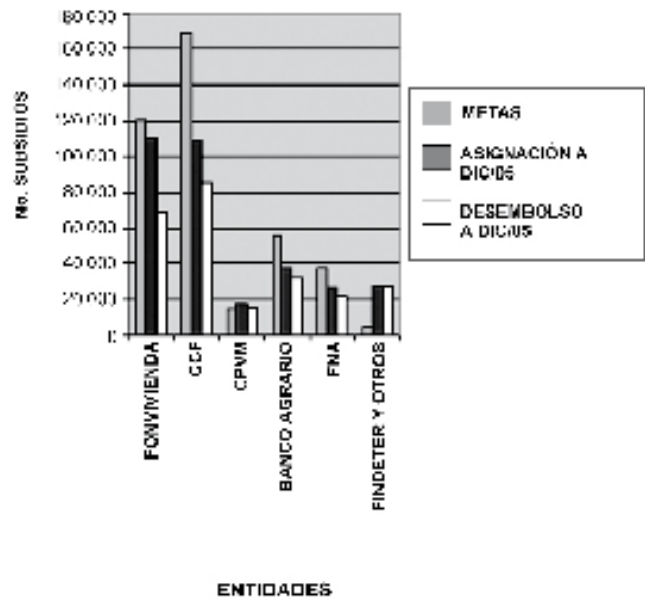
De acuerdo con la información suministrada por el área de subsidios del Ministerio de Medio Ambiente, se presentan unos porcentajes en asignaciones y desembolsos desde agosto del 2002 (período en el cual el presidente Uribe Vélez dio inicio a su gobierno) a diciembre del 2005, del Subsidio Familiar de Vivienda por entidades, especificando de manera clara las metas del Gobierno.

Tabla 2. Comparación de Metas Vs. Asignaciones y desembolsos en número de subsidios a dic/05.

Entidad	% en número de subsidios		
	Metas	% Avance Asignaciones/Metas	% Avance Desembolsos / Metas
Fonvivienda	120.270	91,10%	57,90%

CCF	168.536	64,50%	51,10%
CPVM	14.558	121,20%	109,90%
Banco Agrario	55.400	66,90%	58,80%
FNA	37.206	70,70%	59,80%
FINDETER	4.000	689,50%	689,50%
Total	400.000	81,70%	63,50%

METAS DEL CUATRIFENIO 2002 - 2005 Vs. (ASIGNACIONES Y DESEMBOLSOS) DEL SFV POR ENTIDADES



Gráfica 2. Comparación Metas Vs. Asignaciones y Desembolsos de SFV.

Esto significa que, desde agosto de 2002 a diciembre de 2005, con respecto a asignaciones de subsidios se encuentra en el 82% de las metas planteadas por el Gobierno Nacional. Sin embargo, el indicador representativo son los desembolsos, el cual se encuentra en un 64%, comparado con las metas proyectadas. Así mismo, se observa que de acuerdo con las metas del Gobierno Nacional, las entidades que mayor número de subsidio otorgan son: FONVIVIENDA como entidad pública, y las CCF, como entidades privadas, las cuales han desembolsado aproximadamente el 55%, de las metas proyectadas.

c. Comparación de asignaciones vs. desembolsos

Según información suministrada por el Ministerio, del período de agosto de 2002 a diciembre de 2005, se ha desembolsado el 77.8% de los subsidios asignados, que corresponden al 63.5% de las metas proyectadas.

El cambio realizado en el proceso de postulación, preselección y asignación real del subsidio

familiar de vivienda busca que el 100% de los desembolsos debe corresponder al 100% de las asignaciones o estar muy cerca de él.

¿Qué pasa con ese 22.2%, que ha sido asignado, pero no ha sido desembolsado, si esta información corresponde a la aplicación de las nuevas medidas para optimizar el SFV? Se presentan dos (2) posibles causas por las cuales no se acerca al 100 % de los desembolsos mencionados a continuación.

La primera, de acuerdo con la información suministrada por funcionarios del área de subsidios del Ministerio, es que existen familias que todavía no han encontrado proyectos de vivienda donde puedan aplicar su subsidio y crédito, esto lo podríamos llamar oferta de vivienda. Este proceso se puede llegar a demorar un año para hacerse efectivo, ya que muchas familias solicitan prorroga de la vigencia de su subsidio. El objetivo final, del Ministerio, es que las personas asignadas realmente apliquen su subsidio, razón por la cual se expiden una serie de resoluciones para ampliar la vigencia de los mismos.

La segunda, tiene que ver con el vacío existente del período 2002 a 2004. Ya que la forma de asignación del subsidio empezó a regir a partir de 2004, con el Decreto 975; por tanto, se presentan dos (2) años, en los cuales se realizaba una asignación real a la mayoría de las familias que cumplían con los requisitos mínimos para ser acreedoras del subsidio, sin tener en cuenta que muchas de ellas no hacían efectivo el desembolso, debido a que no eran beneficiarias de un crédito de vivienda.

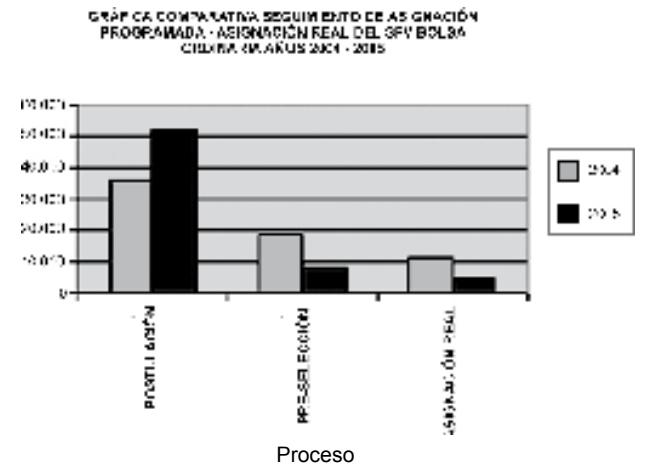
d. Seguimiento al proceso de Postulación, Preselección y Asignación Real del Subsidio por Bolsa Ordinaria, de FONVIVIENDA.

El Gobierno Nacional, para entregarle subsidio a aquellas familias que no se encuentran afiliadas a una caja de compensación, trabaja con dos bolsas para la asignación de subsidios, la primera es por esfuerzo municipal, donde los municipios como su nombre lo indican deben demostrar una serie de esfuerzos para que sus proyectos postulados de manera colectiva sean beneficiarios del subsidio; la segunda es por bolsa ordinaria en donde se colocan el 60% de los recursos destinados y el 40% es por esfuerzo municipal.

Teniendo en cuenta que los cambios realizados en el proceso de asignación del subsidio se llevaron a cabo. A partir de 2004, mediante el Decre-

to 975, se presentará un análisis del proceso de postulación por bolsa ordinaria ejecutado por el Gobierno Nacional, de los períodos 2004 y 2005, en donde se identificará el número de personas que intervienen en cada uno de los procesos de postulación preselección y asignación real.

En la siguiente gráfica se podrá ver, de manera clara, que los ajustes realizados por el Gobierno Nacional no han producido los resultados esperados, como aumentar el número de subsidios entregados.



Gráfica 3. Seguimiento al proceso de asignación del SFV por Bolsa Ordinaria.

Cambió la forma de asignación del subsidio, en el proceso de preselección al de asignación real, donde se le otorga a las familias un plazo de dos (2) meses para que obtenga durante este tiempo la financiación del saldo de la vivienda; una vez obtenido un documento que acredite este saldo, se procede a la asignación real. Por tanto, se puede observar que sólo el 63% de los preseleccionados en el período 2004 obtiene el subsidio y, en el período 2005, sólo el 60.9% obtiene la asignación real. Así mismo, se observa en promedio un 40% de la población que no cumple con este requisito.

Realizando una comparación de los dos períodos, se observa una disminución significativa del 59.7% en la preselección de las familias contra la asignación real de subsidios de vivienda por Bolsa Ordinaria, con respecto al período de 2004 a 2005. El objetivo del Gobierno es focalizar esfuerzos para atender a la población con vivienda tipo 1 y 2; se observa que este ajuste no permite el incremento del número de subsidios ni el aumento significativo en la adquisición de vivienda de interés social. Según la gráfica anterior, el problema se trasladó al lapso entre la preselección y la asignación real

del subsidio, antes era en el desembolso que corresponde a la etapa final del proceso de otorgamiento de subsidios.

2 Análisis en las modificaciones de fórmulas de calificación

La fórmula de calificación en su expresión matemática no ha sufrido ningún tipo de modificaciones, los cambios se han efectuado en el valor asignado que se le deben dar a las variables; sin embargo, estos cambios no han sido representativos de acuerdo con el decreto 2488 de 2000 y 975 de 2004. Las modificaciones presentadas se enfocan básicamente en tres aspectos principales:

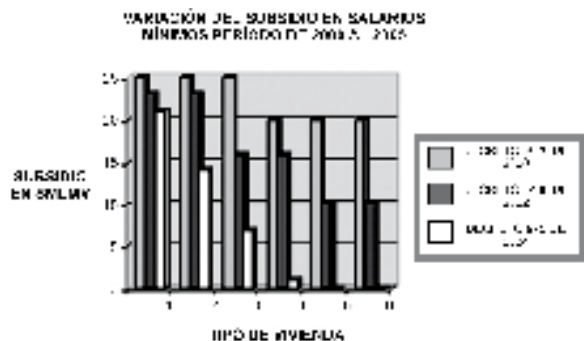
1. Mayor puntaje, para las familias de menores ingresos de las CCF, para FONVIVIENDA, queda igual.
2. El tipo de vivienda que tiene mayor puntaje es la tipo 1; antes, la 1 y 2.
3. La evaluación del compromiso de ahorro pasó de 4 a 6 meses.

3 Análisis de ajuste en el tipo de vivienda y la disminución del valor de los subsidios

Para la implementación de las políticas de vivienda de interés social se han ejecutado básicamente tres (3) decretos el 2620 de 2000, el 2488 de 2002, el 975 de 2004. A partir de estos decretos, el tipo de vivienda y el valor de los subsidios han sufrido una serie de modificaciones importantes.

a. Disminución en el valor del subsidio

El valor del subsidio familiar de vivienda se encuentra dado en salarios mínimos mensuales vigentes de acuerdo con el tipo de vivienda a la cual las familias desean aplicar. Con el decreto 2060 del 2000, para una vivienda tipo 1 el valor del subsidio era de 25 SMLMV; luego con el decreto 2488 de 2002, este pasó a ser de 23 SMLMV y, hoy en día con el decreto 975 de 2004, de 14 SMLMV.

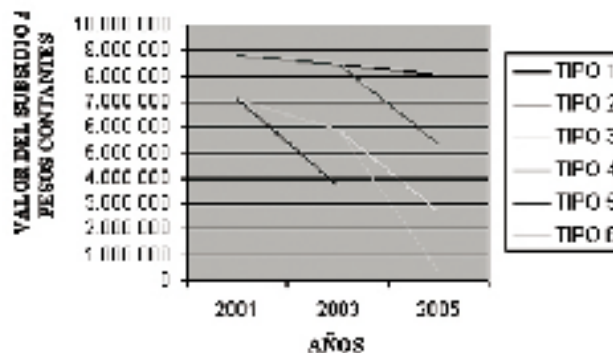


Gráfica 4. Cambio en el valor del subsidio por

tipo de vivienda.

A lo largo del tiempo, el valor del subsidio familiar de vivienda ha disminuido de manera representativa, hasta el punto que para vivienda tipo 5 y 6 desapareció con el Decreto 975 de 2004; hasta la fecha el valor del subsidio para vivienda tipo 4 es de un salario mínimo, este es un aporte insignificante teniendo en cuenta que el subsidio ayuda a complementar el dinero para la cuota inicial de una vivienda.

ANÁLISIS VARIACIÓN DEL VALOR DEL SUBSIDIO A PESOS CONSTANTES DEL 2005



Gráfica 5. Variación del valor del subsidio

Se presenta una disminución del valor de los subsidios a precios constantes, del período 2003 a 2005, para la vivienda tipo 2 del 36%, para viviendas tipo 3 del 54.5% y para vivienda tipo 4 del 93.5%, períodos en los cuales se cambió del Decreto 2488 de 2002 al Decreto 975 de 2004, el cual rige hoy en día.

b. Cambio en el tipo de Vivienda de Interés Social

Tabla 3. Comparación del cambio en el valor del SFV por decretos y tipos de vivienda.

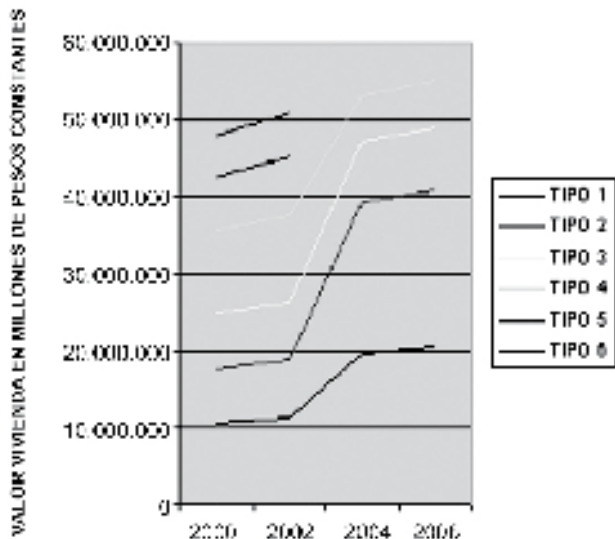
Tipo de vivienda valor en SMLMV						
Decreto	1	2	3	4	5	6
2620 de 2000	30	50	70	100	120	135
2488 de 2002	30	50	70	100	120	135
975 de 2004	30 y 50*	70 y 100*	120	135	-	-

(*) Para poblaciones mayores a 500.000 habitantes como el caso de Bogotá. La vivienda tipo 5 y 6 desaparece.

De manera que se puede observar para el

caso de Bogotá la vivienda tipo 1 es de 50 SMLMV, tomando como salario mínimo de 2006 \$ 408.000, se trata de una vivienda cuyo costo asciende a \$ 20.400.000.

ANÁLISIS EN EL CAMBIO DEL VALOR DE LA VIS A PESOS CONSTANTES DEL 2006



Gráfica 6. Cambio en el valor de la VIS

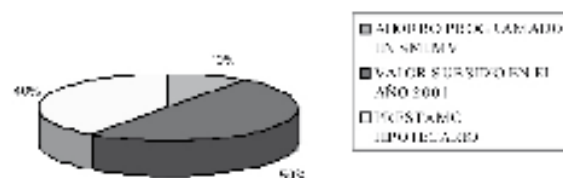
De acuerdo con la gráfica anterior se puede observar que, del período 2000 a 2006, se observa un incremento en el valor de la vivienda tipo 1 y 2 del 100% a pesos constantes del 2006.

c. Análisis de Subsidio Ahorro y Crédito Hipotecario

Realizando un pequeño sondeo con respecto al préstamo que una entidad bancaria otorga a un beneficiario se encontró que por cada \$ 50.000 de ingresos se le presta \$ 1.000.000. Tomando como referencia un salario mínimo de ingresos para el período 2005, para una familia que desea adquirir una vivienda tipo 1, de 50 salarios mínimos; su ahorro corresponde a 5 SMLM, su subsidio de acuerdo con el decreto vigente corresponde a 14 SMLM; tendrá derecho a 20 SMLM de préstamo hipotecario y se presenta un déficit de 11 salarios mínimos para cubrir los 50 SMLM correspondientes al valor de la vivienda. Sin embargo, si se tiene el valor del subsidio en 25 SMLM, para tipo 1, de acuerdo con el Decreto 2620 de 2000, no presentaría ningún déficit para poder acceder a su vivienda, como se muestra a continuación.

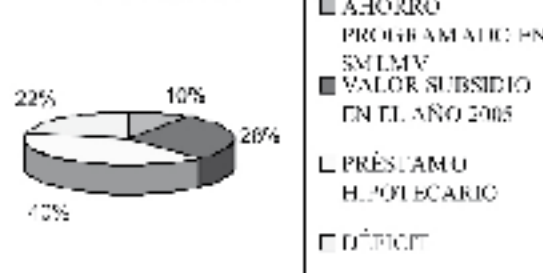
Ver Gráfica 7

SITUACIÓN IDEAL



Gráfica 7. Distribución del valor de la vivienda

SITUACIÓN REAL



Gráfica 8. Distribución del valor de la vivienda

El déficit de 11 salarios mínimos corresponde al 22% del valor de la vivienda, para cubrir la financiación del 100%.

4 Ajustes en el sistema de financiación

La financiación de vivienda de interés social se encuentra segmentada: por un lado se presenta la banca especializada en cartera hipotecaria, la cual atiende a hogares vinculados al sector formal, y por otro lado están algunas fundaciones, OPV y ONG, que se ocupan de manera limitada de los hogares cuyos ingresos provienen del sector informal.

Con el fin de corregir esta falla del mercado, el Gobierno Nacional firmó dos convenios: en diciembre de 2003, un convenio con las entidades del sector financiero para dirigir durante los próximos 2 años aproximadamente \$ 0.5 billones hacia la financiación de viviendas cuyo valor no supere los 70 SMLM. Y, en junio de 2005, se firmó otro convenio por un billón de pesos anuales.

a. Línea de Redescuento, de FINDETER

Con la expedición de los decretos 2481 y 3165 de 2003, FINDETER quedó autorizado para crear una línea de crédito de fomento para VIS, con la cual se aspira a financiar en una primera fase \$ 200.000 millones de pesos destinados a créditos, para VIS tipo 1 y 2.

Las líneas de créditos y micro créditos, que ofrece FINDETER, buscan apoyar a los fondos de vivienda, cooperativas de vivienda, cajas de compensación familiar, las cuales asumen las funciones de las entidades crediticias y prestan créditos hipotecarios para vivienda de interés social. Estas entidades son las que responden directamente a FINDETER.

Las bondades que ofrece FINDETER, con estas líneas son: plazos largos, tasas de interés mas bajas que las del mercado normal. Las entidades intermediarias cobran unas tasas de redescuentos por servir de intermediarios con los beneficiarios directos de los créditos.

La idea de esta línea es fondear los sectores y programas que a los bancos no les interesan.

Así mismo, ofrece una línea de crédito al constructor para VIS, al 15% efectivo anual; esta línea, según los funcionarios de FINDETER, no es muy usada ya que no ofrece una de las bondades de los créditos y micro créditos correspondientes a plazos largos.

a.1 Condiciones financieras

Tasa de redescuento que se da a las entidades financieras; dependen del sector y del plazo.

Micro créditos de 25 SMLM, con plazos de 59 meses y créditos con plazos de 10 años. Manejando las siguientes tasas en UVR: hasta 5 años tasa DTF (TA)+1.8. Hasta 5-8 años DTF + 2. Hasta 8-12 años DTF + 2.2. Mayor a 12 años hasta 15 DTF + 2.4.

Para los beneficiarios directos son las tasas anteriores, mas un promedio que va de 4-6 puntos. Este margen lo definen aquellas entidades que solicitan el préstamo, siempre y cuando no se pase de la tasa máxima legal vigente para los créditos de vivienda, fijada por el Banco de la República: UVR + 11% E .A.

Si se toma el mayor plazo, y si la DTF, se encuentra en 6, serie $6+2.4=8.4$, mas los puntos adicionales que en este caso serían 6, da como resultado 14.4%. Siempre y cuando los intermediarios manejen como puntos adicionales para sus gastos administrativos, 6 puntos.

Análisis de tasas para crédito a 15 años. Créditos por bancos. (Información hasta enero de 2006).

La tasa, que manejan las entidades financieras, es del UVR+11. Con un UVR teórico a septiembre 26

de 2005 de 6.5 , la tasa final será de $6.5+11= 17.5$.

Por lo anterior, podemos decir que la línea de redescuento de FINDETER, que ofrecen de manera final las CCF, maneja unas tasas de interés por debajo de la de los bancos. Este análisis se encuentra basado en la información del año 2005.

Análisis de tasas para crédito a 15 años. Créditos por CCF.

Según Juan Guillermo Salazar, director del programa de micro crédito de vivienda de interés social, que impulsa la Financiera de Desarrollo Territorial. El 10 de marzo de 2005, FINDETER y las cajas de compensación familiar acordaron que la tasa de interés que se cobrará a los beneficiarios de micro créditos para vivienda de interés social será de UVR más 9 puntos. Lo que significa que estará dos puntos por debajo del máximo autorizado por el Banco de la República.

La tasa de interés final para los beneficiarios sería de $6.5+9= 15.5\%$, siempre y cuando realicen los créditos con las Cajas de Compensación. Esta tasa se encuentra por debajo de la que ofrecen las entidades bancarias. Sin embargo, en junio de 2005, Colpatria, con el ánimo de contribuir al compromiso establecido con el Gobierno Nacional de facilitar recursos para que los colombianos tengan la oportunidad de comprar vivienda, el banco aprobó una línea de crédito para vivienda social a una tasa de interés de UVR+8.

(Información de tasas a marzo de 2006).

A marzo de 2006, se puede apreciar la guerra de las tasas de interés, para préstamo de vivienda. Inició Bancolombia – Conavi con una tasa del 12% anual; Davivienda se encuentra prestando a una tasa de interés del 10% anual, con la modalidad de leasing por un valor superior a 70 millones de pesos. Desafortunadamente, este nuevo crédito hipotecario es dirigido especialmente a personas con cierta capacidad de pago, que mueven dinero plástico, cuentas corrientes, chequeras. De manera que excluye a los clientes más necesitados y de menores recursos. Se espera que los bancos inicien la competencia en los renglones de la vivienda de interés social.

En 2006, las entidades se encuentran ofreciendo tasas inferiores con el fin de atraer a nuevos usuarios, no sólo hacia créditos inmobiliarios sino también hacia otros productos.

Tabla 4. Información de tasas de interés para préstamo de VIS por entidades a marzo de 2006

Entidad	VIS	NO VIS	Observaciones
BBVA	10,5%+UVR	13,58% + UVR	Si usa otros servicios del banco puede bajar a 10,4% la tasa de vivienda corriente
GRANAHO-RRAR	11%+UVR	12,5%+UVR	Si usa otros servicios del banco puede bajar a 10,4% la tasa de vivienda corriente
BANCAFÉ	NO	13,92%+UVR	Si usa otros servicios del banco puede bajar a 10,5% la tasa de vivienda corriente
COLMENA	11%+UVR	10,5%+UVR	Esta tasa preferencial se obtiene con un crédito mayor a 50 millones y tomando otros servicios
AV VILLAS	11%+UVR	13,92%+UVR	
CONAVI	11%+UVR	13,92%+UVR	Si usa una cuenta AFC puede acceder a una tasa preferencial del 10,5%
COLPATRIA	11%+UVR	10,5%+UVR	
DAVIVIENDA	11%+UVR	13,0%+UVR	

Fuente: Revista de Metro Cuadrado No. 38 Marzo de 2006 pág. 30.

Tabla 5. Cuadro del desarrollo de la línea de FINDETER

Resumen del valor de las colocaciones por FINDETER para vivienda en millones de pesos (incluye VIS y constructores)			
Información a diciembre 30 de 2005			
Año	Meta	Resultado	Resultado/ Meta
Línea de base 2002		3.581	
Agosto a diciembre 2002		3.336	

2003	1.244	2.669	215%
2004	152.702	4.432	3%
2005	95.957	89.139	93%
2006	3.887	-	
Cuatrenio	253.790	103.157	41%

Se observa que sólo hasta diciembre de 2005 se ha cumplido con el 41% de las metas de la entidad, esto significa que la línea de redescuento que ofrece FINDETER para créditos y micro créditos, no ha sido utilizada de manera eficiente por las diversas entidades.

b. Seguimiento de convenios.

Primer convenio entre el Gobierno Nacional y el sector financiero para la financiación de vivienda de 0.5% anual de su cartera en créditos VIS para viviendas tipo 1 y 2, en 2004 y 2005.

Tabla 6. Seguimiento primer convenio

Recursos colocados a través del convenio entre el Gobierno, el sector financiero y solidario para la financiación de VIS.			
Primer Convenio			
Año	Meta	Resultado	Resultado/ Meta
2004	274.000	334.515	122%
2005/Junio	252.000	115.172	46%
Cuatritenio	526.000	449.687	85%

Este primer convenio en términos generales fue exitoso.

Segundo convenio, celebrado entre el Gobierno Nacional y el sector financiero, para colocación de recursos por un billón de pesos en cartera VIS entre el 1 de julio de 2005 y el 30 de junio de 2006.

Tabla 7. Desarrollo del segundo convenio.

Seguimiento julio - noviembre 2005		
Alternativas del Convenio	Total Desembolsos	
	Cantidad	Monto (mill \$)
Créditos individuales VIS tipo 1 y 2	4.578	51.899
créditos individuales VIS tipo 3 y 4	6.325	143.976
créditos intermediarios no financieros para financiar VIS tipo 1 y 2.	1	1.200

Créditos intermedios no financieros para financiar VIS tipo 3 y 4		0
Créditos a constructor para VIS tipo 1 y 2	111	31.739
Créditos a constructor para VIS tipo 3 y 4	160	36.255
Total	11.175	265.070
Cumplimiento del convenio billón a nov-05		26,51%

Del 1° de julio, al 30 de noviembre de 2005, se registró un avance del 26.51%. Observándose, de manera clara, que el mayor número de créditos es para viviendas tipo 3 y 4. Y no la tipo 1 y 2, objetivo de Gobierno Nacional.

5. Créditos para compra de vivienda

a. Requisitos que exigen las entidades crediticias vs. cajas de compensación

Realizando una identificación de los requisitos que exigen las entidades crediticias y las cajas de compensación, se puede observar que estas últimas, se han apoyado en la experiencia de las entidades crediticias y exigen los mismos documentos a las personas que requieran un crédito hipotecario, los cuales se nombran a continuación: solicitud diligenciada, fotocopia de la cédula, copia de certificado de ingresos y retenciones, carta laboral que indique tipo de contrato, salario y antigüedad, comprobante de pago del último mes, avalúo comercial.

Para aquellas personas que trabajan como independientes declarantes se solicita: certificado de la cámara de comercio, estado de cuenta de los últimos seis (6) meses, copia de la cédula, avalúo catastral. Para las personas no declarantes se les solicita: carta o certificado de proveedores, copia de recibos de compra venta, carta de no declarantes, copia de la cédula, estado financiero del último año y avalúo catastral.

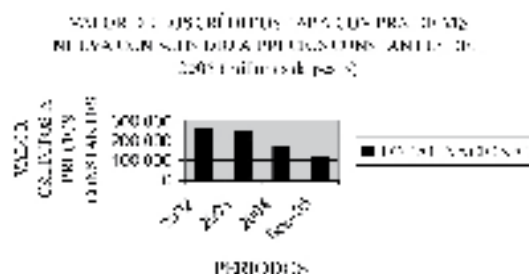
Como se puede observar, son beneficiarios de créditos aquellas personas que soporten unos ingresos fijos mensuales. Sin contar con que la mayoría de la población, que requiere vivienda de interés social, no cumple con estos requisitos.

b. Registro histórico de número y valor de créditos para vivienda de interés social

tos para vivienda de interés social

De acuerdo con la información suministrada por la oficina de instrumentos financieros del Ministerio de Ambiente Vivienda y Desarrollo Territorial, se puede observar que se presenta una disminución del 33%, en el valor de los créditos para compra de vivienda de interés social nueva con subsidio. A pesar de los convenios que se han firmado para dinamizar este sector a partir del 2004, no se presenta una activación verdadera como lo muestran las cifras. Así mismo, se presenta que el mayor sector que presta para vivienda es la banca hipotecaria.

Esto significa que las CCF no se han interesado de manera activa a incursionar en este mercado y competir con los bancos.



Gráfica 9. Valor de los créditos para compra de vivienda nueva.

Tabla 8. Valor de créditos entregados para compra de VIS nueva con subsidio

Año	FNA	Cajas y Fondos de vivienda	Bancos	Total nacional	% Anual variación
2002	0	63	250.547	250.610	
2003	0	1.780	244.414	246.194	-1,8%
2004	0	45	166.011	166.011	-32,6%
Sep-05	3.122	413	107.535	111.070	-33,1%

Del período 2003 al 2004 se observa una disminución en el otorgamiento de créditos de un 33%.

Tabla 9. Número de créditos entregados para compra de VIS nueva con subsidio

Año	FNA	Cajas y Fondos de vivienda	Bancos	Total Nacional	% Anual variación
2002	0	5	16813	16.818	
2003	0	161	16566	16.727	-1,5
2004	0	40	11437	11.477	-31
Sep-05	148	40	7649	7.837	-33,1

Restricciones de los Beneficiarios para acceder a Créditos de Vivienda

Se realizó un sondeo a cuatro entidades bancarias que manejan créditos hipotecarios y, en especial, a funcionarios que realizan la evaluación de los créditos para su otorgamiento. Las variables a mencionar fueron determinadas por los mismos funcionarios de las entidades. Durante el proceso se identificó que aquellas personas que cumplen con los requerimientos mínimos, y solicitan un crédito hipotecario, no todas son beneficiarios del mismo, por una serie de restricciones que se presentan en el camino.

Tabla 10. Restricciones de las entidades financieras

Matriz de restricción de los beneficiarios para acceder a créditos VIS					
No.	Resriccio-nes	Entidades			
		Grana-horrar	Colpa-tria	Davi-vien-da	Conavi
1	Inestabili-dad laboral de los ho-gares	2			5
2	Estar repor-tado en central de riesgos	1	3	1	2
3	Inexisten-cia de ex-periencia crediticia				
4	Exce-der capacidad de pagos	4	4	2	1
5	No postula-ción al sub-sidio		1		
6	Ingresos in-suficientes	3			
7	Información falsa				3
8	Políticas internas del banco				4
9	Edad (18-65 años)	2			

A cada una de las respuestas, se les da un valor, con el fin de poder medir de una manera más clara los resultados obtenidos. La respuesta uno tiene un valor de 1; la 2 un valor de 0.75; la 3, un valor de 0.5; la 4 de 0.25 y la 5, de 0.125. Debido a que las entidades respondieron en el orden de importancia que consideran más

significativo para la negación del crédito. Dando el siguiente resultado numérico.

Tabla 11. Tabulación de la matriz de restricciones

Pre-guntas	Entidades				Total
	1	2	3	4	
1	0,75			0,125	0,875
2	1	0,5	1	0,75	3,25
3	0	0	0	0	0
4	0,25	0,25	0,75	1	2,25
5		1			1
6	0,5			1	1,5
7				0,5	0,5
8				0,25	0,25
9		0,75			0,75

Por tanto, se puede observar que estar reportado ante una central de riesgo se considera el factor más determinante para la negación del crédito, seguido de exceder la capacidad de pago. Al realizar esta encuesta las personas que se encuentran reportadas ante una central de riesgo deben esperar dos (2) años, a partir del pago de su obligación.

Conclusiones y Recomendaciones

Las principales conclusiones de este trabajo son:

De las 400.000 soluciones de vivienda propuestas como metas del cuatrienio en el Plan Nacional de Desarrollo no se han cumplido. Significa que las nuevas medidas adoptadas por el Gobierno Nacional como: la disminución en el valor del subsidio, la desaparición de las viviendas tipo 5 y 6 (ver tabla 3), el cambio en el proceso de asignación del subsidio para su focalización, no han dado los resultados esperados, debido a que sólo se ha desembolsado el 64% (ver gráfica 2) de los subsidios a diciembre de 2005, los cuales corresponden a 254.152 subsidios con respecto a las 400.000 soluciones de vivienda establecidas.

A pesar de la creación de la línea de redescuento de FINDETER, no se presenta un incremento significativo en su manejo, las metas del cuatrienio en esta materia corresponden a 253.790 millones de pesos, a diciembre de 2005, se han ejecutado 103.157 millones de pesos (ver tabla 6). Parecería que, a las cajas de compensación, no les interesa hacer uso de esta línea de redescuento. Así mismo, se puede identificar que la principal prestadora de crédito hipotecario son

los bancos. Debido a que en el año 2004 de los 11.477 créditos entregados, sólo 40 (ver tabla 9) corresponden al número otorgado por las cajas de compensación el saldo corresponde a los bancos. Es decir que sólo el 0.35% de los créditos otorgados durante este período lo realizaron las cajas de compensación.

Independientemente, a la firma de los convenios entre el Gobierno y el sector financiero, existe una disminución importante en el valor de los créditos entregados a precios constantes de 2005, en el período 2003 a 2004 y de 2004 a septiembre de 2005, del 33%. Ya que el total nacional del valor de créditos entregados en 2003 es de 246.19 millones de pesos constantes a 2005. En 2004, es de 166.056 millones de pesos constantes a 2005 y a septiembre de 2005, de 111.070 millones de pesos (ver tabla 8). Por tanto, no se observa una verdadera activación económica en este sector.

El cambio realizado en la política de asignación del SFV no ataca el problema de fondo; hoy en día, se basa en que las familias deben tener garantizado el 100% de la financiación de la vivienda para obtener un subsidio de vivienda (ver gráfica 1). Antes del cambio realizado en el proceso de postulación, preselección, y asignación real, el problema se encontraba en el desembolso, debido a que este se hacía efectivo con el acta de entrega de la vivienda por parte de la constructora. Ahora, este problema se trasladó al proceso de la asignación real que es donde deben certificar la financiación completa de la vivienda. Con esta medida no se ha llegado a la población mas necesitada del país. Ya que de acuerdo al seguimiento realizado al proceso de otorgamiento de subsidios por bolsa ordinaria, durante 2004 y 2005, se presenta una disminución promedio del 62% del proceso de preselección al de asignación real. Durante el período 2004, el número de familias preseleccionadas corresponde a 18.595 y la asignación real fue de 11.773 familias. En el período 2005, el número de familias preseleccionadas corresponde a 7.778 y la asignación real a 4.736. Comparando por procesos y por períodos se observa una disminución del 59.7% y debería de existir un incremento en el otorgamiento del número de subsidios. Así mismo, se podría observar que el 40% de las familias preseleccionadas no puede cumplir el requisito de obtención del crédito, para poder acceder al subsidio de vivienda (ver gráfica 3).

Las entidades que más otorgan subsidio de vivienda son las CCF, como entidad privada, y

FONVIVIENDA como entidad pública. De acuerdo con las metas planteadas en el cuatrienio y la ejecución realizada hasta diciembre de 2005. FONVIVIENDA ha desembolsado el 57.9% de los subsidios proyectados y las cajas de compensación el 51.1% (ver tabla 2).

En 2005, la mayoría de los bancos manejaban unas tasas de interés del UVR +11, más alto que el de las CCF UVR+9, para préstamo de vivienda de interés social. Se observa que la línea de descuento dada por FINDETER, de manera indirecta, afectó al mercado manejando unas tasas más favorables para los beneficiarios finales. Así mismo lo demostró Colpatria, la primera entidad bancaria en trabajar con una tasa por debajo de las ofrecidas por las cajas de compensación, del UVR+8. En 2006, se observa una disminución de las tasas para préstamos hipotecarios; sin embargo, estas personas deben adquirir otra serie de servicios para acceder a estos beneficios.

En 2006, las entidades bancarias podían implementar la reducción de las tasas de interés para préstamos de vivienda de interés social, sin necesidad de amarrarlos a otros servicios. Debido a que este sector de la población no alcanzará a cubrir servicios como manejo de tarjetas de crédito por sus condiciones económicas. Por tanto, los bancos deberían considerar estas medidas para beneficiar la población mas necesitada del país.

Las CCF están exigiendo los mismos requisitos a sus beneficiarios para obtener un crédito hipotecario, esto demuestra que se están apoyando en la experiencia crediticia de los bancos. De manera que no cubren la cartera que los bancos no benefician, deben reajustar dichos requisitos para dar mayor cobertura y cubrir el mercado que no es objeto de los bancos.

La principal restricción que impide el préstamo de dinero para vivienda, es que los solicitantes se encuentran reportados ante una central de riesgo, independiente de la causa y monto del reporte (ver tabla 10).

Colpatria demostró que se puede prestar para vivienda de interés social al UVR+8 siendo, en algún momento, la tasa mas baja del mercado para préstamo de VIS; estuvo a tres (3) puntos por debajo de la reglamentada por el Banco de la República.

Desde marzo de 2005, bancos como Bancolombia - Conavi, Davivienda, prestan a unas tasas

muy bajas, a 12% y 10% efectivo anual; pero, desafortunadamente, sólo aquellas familias que demuestren cierta capacidad de pago, que muevan dinero plástico, que manejen cuentas corrientes y chequeras, son beneficiarias de estas reducciones en las tasas de interés. Los bancos deben ofrecer mayor cobertura de manera que puedan entrar a competir en el mercado de la VIS con estas tasas sin ningún tipo de condición (ver tabla 4).

Las personas más vulnerables y necesitadas del país no están siendo beneficiadas con un crédito de vivienda y, por consiguiente, con un subsidio familiar de vivienda, ya que según información del DANE el 46.6% en promedio, en el período 2002 a 2005, de la población colombiana se encuentra en condiciones de subempleo y desempleo, dicha población pertenece al sector informal que no es objeto de un crédito hipotecario, requisito fundamental para acceder a un subsidio de vivienda.

En menos de 6 años el valor de la vivienda de interés social ha aumentado en un 100% para viviendas tipo 1 y 2, a precios constantes ya que, en 2000, una vivienda tipo 1 a precios constantes de 2006 tiene un valor de \$ 10.661.00 y ese mismo tipo de vivienda en 2006 tiene un costo de \$ 20.400.000 (ver gráfica 6). Un tiempo muy corto para presentar un aumento, sin tener en cuenta que a lo largo del tiempo se ha presentado una disminución en el valor del subsidio.

Desde el período 2000 a 2006 se ha presentado una disminución importante en el valor del subsidio, para una vivienda tipo 1 de 50 SMMV, el subsidio correspondía a 21 SMMV; en 2006, para ese mismo tipo de vivienda el valor del subsidio se encuentra en 14 SMMV. Sin tener en cuenta que para la mayoría de los hogares el subsidio se convierte en la mayor fuente de ingresos para acceder a una vivienda. De acuerdo con la condiciones actuales del mercado una familia cuyos ingresos familiares correspondan a un salario mínimo al período 2005, y desea acceder a una vivienda tipo 1, se le presenta un déficit de 11 SMMV para poder ser propietario de vivienda (ver gráficas 7 y 8).

Se observa una disminución en el valor del subsidio a precios constantes, en el período 2003 a 2004, para la vivienda tipo 2 del 35%, para vivienda tipo 3 del 53% y para vivienda tipo 4 del 93% (ver gráfica 5). Por tanto, se observa una tendencia a la disminución

del valor del subsidio de vivienda durante el transcurso de los años.

De acuerdo con todo lo anterior, se deben realizar una serie de ajustes con el fin de mejorar el déficit de vivienda en el que nos encontramos, para así poder ofrecer una vivienda digna a las personas menos favorecidas. De manera que se permita a largo plazo ver los resultados.

Recomendaciones

Las principales recomendaciones de este trabajo son:

Que las entidades financieras apliquen la política de trabajar con tasas de interés bajas para el mercado de la VIS, sin necesidad de tener que obligar a los beneficiarios a contratar una serie de productos que ofrecen.

Aumentar los plazos de 20 a 25 años para el pago de crédito con el fin de reducir las cuotas, de manera que se disminuya el monto de ingresos mínimos por grupo familiar para acceso a crédito hipotecario.

Calificar el reporte ante una central de riesgo, el cual dependa, del monto adeudado y del pago o no de su obligación, con el fin de disminuir el tiempo en que deben estar, las personas reportadas en las centrales de riesgo, ya que no es una fuente muy confiable y puede perjudicar para el acceso a crédito de un grupo familiar.

Aumentar el valor de los subsidios en salarios mínimos, eliminando por completo el subsidio para vivienda tipo 4 y subsidiando casi en un 100% a aquellas familias que no son objeto de crédito hipotecario por sus condiciones extremas de pobreza.

Aumentar el valor del ahorro programado del 10 al 15% de manera que exista un mayor esfuerzo por parte de las familias que lo puedan realizar, de manera que se fortalezca el sentido de pertenencia de su vivienda, el esfuerzo que realizan tanto su grupo familiar como el estado de ofrecer una mejor calidad de vida, la cual contribuye mejoramiento del núcleo familiar.

Unir esfuerzos con los municipios de manera que se puedan sacar proyectos de vivienda junto con el Gobierno Nacional donde estos primeros aporten el lote y maquinaria para desarrollar las obras de urbanismo, con el fin de disminuir los costos de los proyectos, los cuales son trasladados al bene-

ficiario final. De manera que el valor del subsidio constituya el 85% del costo de una unidad de vivienda básica, con las condiciones necesarias para efectuar desarrollo progresivo. Esto, para atender a la población más vulnerable que no es objeto de un crédito de vivienda, las cuales deben ser beneficiarias de subsidio familiar de vivienda por parte del Gobierno Nacional.

Ampliar los convenios suscritos con el sector financiero y reglamentar el uso apropiado de la línea de redescuento de FINDETER, por parte de las cajas de compensación, de manera que estas puedan cubrir el mercado que no alcanzan las entidades financieras.

Incrementar el número de subsidios otorgados tanto por el Gobierno Nacional, como por las Cajas de Compensación; es decir, destinar mayores recursos a estos rubros importantes ya que como se ha venido mencionando el subsidio se constituye en la mayoría de ocasiones en el único ingreso para acceder a la vivienda.

Bibliografía

- Decreto 2620 de 2000. Por el cual se reglamenta parcialmente al Ley 3 de 1991 en relación con el Subsidio Familiar de Vivienda. Bogotá, Colombia. Ministerio de Desarrollo Económico, pp. 8-20.
- Decreto 2488 de 2002. Por el cual se modifica y adiciona el Decreto 2620 de 2000. Bogotá, Colombia. Ministerio de Desarrollo Económico, pp. 12-15.
- Decreto 975 de 2004. Por el cual se reglamentan parcialmente las leyes 49 de 1990. Bogotá, Colombia. Ministerio de Desarrollo Económico, pp. 2-5.
- Conpes 3269 de 2004, Ajustes para la optimización del programa de Subsidio Familiar de Vivienda. Bogotá, Colombia. Ministerio de Desarrollo Económico, pp. 2-35.
- Ley 388 de 1997. Ley de Ordenamiento Territorial. Bogotá, Colombia. http://www.secretariasenado.gov.co/leyes/L0388_97.HTM
- Reglamento de la Cifin. 2004, última revisión octubre 26 de 2004. https://cifin.asobancaria.com/cifin/docs/reglamento_cifin.doc, pp. 3-8.
- Findeter, 2005. Presentación Línea de Redescuento. Bogotá, Colombia.
- Dane, 2006. Encuesta continua de hogares. http://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ech/ech/anexo_ech_.xls
- Constitución Política de Colombia-1999. Artículo 51 y 52.
- Colombia. Ministerio de Desarrollo Económico. Plan Nacional de Desarrollo (2002-2006). Bogotá. 2003, pp. 104-106
- Colombia. Ministerio de Desarrollo Económico. Documento Visión Colombia II Centenario (2019). Bogotá. 2005, pp. 249-252.
- Colombia. Ministerio de Medio Ambiente Vivienda y Desarrollo Territorial. (2005) Información de Asignación Vs. Desembolsos de subsidio. Área de Subsidios.
- Colombia. Ministerio de Medio Ambiente Vivienda y Desarrollo Territorial. (2005) Información de Financiación de Vivienda. Área de Instrumentos Financieros.
- Ley 546 de 1999. Disposiciones para el manejo de la financiación de VIS. Bogotá, Colombia. <http://www.fna.gov.co/internas/Institucional/InstitucionalNormatividad.htm>
- Cafam. 2006. Requisitos créditos para vivienda. Bogotá, Colombia. http://www.cafam.com.co/index.asp?pla_id=2&pub_id=259&pag_id=458.
- Compensar. 2006. Requisitos créditos para vivienda. Bogotá, Colombia. <http://www.compensar.com/cre/requisitos.aspx>