

1. **TPO DE DOCUMENTO:** Trabajo de grado para optar por el título de ADMINISTRADOR DE EMPRESAS
2. **TÍTULO:** VARIABLES SOCIALES Y FINANCIERA QUE DETERMINAN LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE LOS BOGOTANOS ESTRATOS 1 Y 2
3. **AUTORES:** Sandra Milena Bermúdez Puentes, Claudia Rocío Cuartas Sarmiento
4. **LUGAR:** Bogotá, D.C.
5. **FECHA:** Noviembre de 2012
6. **PALABRAS CLAVE:** Ahorro, Cajas de Compensación Familiar, Capacidad de endeudamiento, Crédito, Demanda, Déficit, Gastos, Ingresos, Mercado, Oferta, Subsidio de Vivienda Familiar, Tasa de Interés, Vivienda de interés social.
7. **DESCRIPCIÓN DEL TRABAJO:** Esta investigación permitirá evidenciar y analizar las variables sociales y financieras y la incidencia que tienen en la decisión de adquirir vivienda de interés social en las familias de estratos 1 y 2 de Bogotá. Realizar esta investigación permitirá aplicar los conocimientos teóricos y prácticos de administración y economía adquiridos durante la carrera y analizar temas como las políticas de vivienda nacional y distrital, los ingresos y gastos de las familias bogotanas de los estratos 1 y 2, las posibilidades de acceder a un crédito y finalmente analizar la capacidad de los hogares estratos 1 y 2 para acceder a una solución de vivienda.
8. **LÍNEAS DE INVESTIGACIÓN:** Línea de Investigación de Facultad de Administración de Empresas: Crecimiento y Desarrollo Económico. Campo Temático del Programa: Análisis de las variables sociales y financieras.
9. **FUENTES CONSULTADAS:** Alcaldía Mayor de Bogotá. (2005). *Caracterización Socioeconómica de Bogotá y La Región - V8*. Bogotá: Ingenieros Economistas Consultores. Banco de la República. (11 de 04 de 2012). *Banco de la República Colombia*. Recuperado el 11 de 10 de 2012. http://www.banrep.gov.co/informes-economicos/ine_pre_frec3.htm. Banco de la República. (2011). *Reporte de Estabilidad Financiera*. Bogotá: Banco de la República. Comfenalco Antioquia. (26 de 07 de 2011). *Comfenalco*. Recuperado el 23 de 10 de 2012, de <http://www.comfenalcoantioquia.com/Default.aspx?tabid=238&id=161>. Congreso de Colombia. (04 de 01 de 2011). *Alcaldía de Bogotá*. <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normasNorma1.jsp?i=41159#1>. Constitución Política de Colombia. (20 Julio de 1991). Constitución Política de Colombia. Artículo 51. Contraloría General de la Nación. (2011). *Informe de auditoría Fondo Nacional de Vivienda-Fonvivienda 2006-2010*. Bogotá. Contraloría General de la República. (2006). *Evaluación de la política de vivienda del plan nacional de desarrollo 2002-2006 Hacia un país de propietarios*. Bogotá. DANE. (10 de 10 de 2011). *DANE*. http://www.dane.gov.co/index.php?option=com_content&view=article&id=354&Itemid=114. El congreso de la República - Diario Oficial No. 39.631. (15 de 01 de 1991). *Alcaldía de Bogotá*. <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normasNorma1.jsp?i=1164>. Giraldo Fabio, G. J. (2006). *Habitat y Pobreza, Los Objetivos de Desarrollo del Milenio desde la Ciudad*. Bogotá: Javegraf. Gregory, M. N. (2005). *Principios de la Economía*. Madrid, España: MC GRAW HILL. Joly, J.-F. (03 de 05 de 2007). *Gobernanza de los territorios y gobierno del territorio en Colombia: el caso de la política pública de vivienda de interés social en Bogotá y Chiquinquirá*. recuperado el 17 de 09 de 2012, de <https://docs.google.com/af/misena.edu.co/viewer?af=v&q=cache:v530del1uxij/www.scielo.org.co/pdf/papel/v12n2/v12n2a05.pdf>. Jordán, R. & (2009). *Pobreza y Precariedad Urbana en América Latina y El Caribe. Situación actual y financiera de políticas y programas*. Santiago de Chile: Publicación de las Naciones Unidas. Mankiw, N. G. (2009). *Principios de la Economía*. Mexico D.F.: Cengage Learning Editores S.A. Ministerio de Vivienda, Ambiente y Desarrollo Territorial. (2011). *Procedimientos para vivienda de interés social*. Bogotá: Nuevas Impresiones S.A. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (28 de 09 de 2012). *Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio*. <http://www.minvivienda.gov.co/contenido/contenido.aspx?catID=549&conID=1591>. Norman Maldonado, Y. C. (17 de 09 de 2008). *Vivienda de Interés Social Condiciones de Financiamiento*. Bogotá, Colombia. O. Jack Orospona Huerta. (10 de 09 de 2011). *Zona Económica*. Recuperado el 10 de 10 de 2012, de <http://www.zonaeconomica.com/teoria-utilidad-demanda/subsidio> ONU-HABITAT. (1976). ONU-HABITAT. (1991). *Observación General No.4 "El derecho a una vivienda adecuada"*. Personería Distrital. (11 de 07 de 2012). En Bogotá fracasó Metrovivienda. *Derechos y Deberes, Individuo y Sociedad Personería Distrital*, pág. 17. Presidencia de la República. (18 de 06 de 2011). *Portal del Estado Colombiano*. Recuperado el 20 de 09 de 2012, de <http://www.gobiernoenlinea.gov.co/tramite.aspx?trailD=3573>. Ray, D. (1998). *Economía del Desarrollo*. Barcelona: Antoni Bosch. Roberto Hernandez Sampieri, C. F. (2003). *Metodología de la Investigación*. Mexico D.F.: McGraw-Hill Interamericana. Secretaría de Planeación Distrital. (s.f). Recuperado el 28 de 08 de 2012, de <http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalSDP/OrdenamientoTerritorial/LegalizacionBarrios/QueEs>. Secretaria Distrital del Habitat. (2010). *Magnitud de las áreas de mejoramiento*. Bogotá. Superintendencia Financiera de Colombia. (2004). *Doctrinas y Conceptos Vivienda de Interés Social- Crédito de Vivienda*. Bogotá: Diario Nacional.
10. **CONTENIDOS:** La concentración de la precariedad urbana en algunas zonas o barrios de Bogotá causa problemas de asentamiento e informalidad de la propiedad, de acuerdo a lo establecido por ONU-HABITAT en el año 1991; los Estados están obligados a determinar políticas de vivienda orientadas a garantizar que se cubra el total de los gastos de vivienda en general, de forma proporcional a los niveles de ingreso, debe crear subsidios de vivienda para los que no cuentan con recursos necesarios para la adquisición de una vivienda, así como mecanismos de financiación que respondan adecuadamente a las necesidades de vivienda, debe garantizar la disponibilidad y calidad de los materiales de la construcción. El modelo de oferta y demanda y el concepto de mercado perfecto, permite determinar que el mercado de vivienda en Colombia no es un mercado perfecto, dado que la oferta no logra satisfacer totalmente la demanda y el precio de la vivienda es establecido por diferentes factores y situaciones. La demanda de vivienda de interés social anual en Colombia supera la oferta, ya que con el número de viviendas construidas no se logra satisfacer la necesidad real de los hogares de estrato 1 y 2 dejando alto déficit de familias sin solución de vivienda.
11. **METODOLOGÍA:** Esta investigación se desarrolla a través de un método cuantitativo y un estudio descriptivo, en el cual se establecen y analizan las variables sociales y financieras que afectan la adquisición de vivienda de interés social de los estratos 1 y 2 en Bogotá.
12. **CONCLUSIONES:** Esta investigación también permite concluir que existen diferentes variables tanto sociales como financieras que no permiten que las familias de estrato 1 y 2 en Bogotá puedan acceder a la vivienda de interés social, como:
 - Los gastos que superan los ingresos totales recibidos por los integrantes del hogar.
 - La escasa posibilidad de ahorro que tienen estas familias.
 - El bajo nivel educativo de los estratos 1 y 2 que no permite garantizar un empleo fijo y bien remunerado que respalde ante las entidades financieras el pago oportuno de los créditos solicitados.
 - El bajo nivel de endeudamiento presentado en estos estratos, lo cual cierra la posibilidad de acceder a un crédito de vivienda.

***Variables Sociales y Financieras que Determinan la Adquisición de
Vivienda de Interés Social de los Bogotanos Estratos 1 y 2***

Sandra Milena Bermúdez Puentes

Claudia Rocío Cuartas Sarmiento

***Universidad de San Buenaventura
Facultad de Ciencias Empresariales
Administración de Empresas***

Bogotá D.C.

2012

***Variables Sociales y Financieras que Determinan la Adquisición de
Vivienda de Interés Social de los Bogotanos Estratos 1 y 2***

Sandra Milena Bermúdez Puentes

Claudia Rocío Cuartas Sarmiento

***Trabajo de Grado para optar al título de
Administrador de Empresas***

***Universidad de San Buenaventura
Facultad de Ciencias Empresariales
Administración de Empresas
Bogotá D.C.***

2012

Nota de aceptación

Jurado

Jurado

Bogotá D.C., 2012

TABLA DE CONTENIDO

VARIABLES SOCIALES Y FINANCIERA QUE DETERMINAN LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE LOS BOGOTANOS ESTRATOS 1 Y 2

1. EL PROBLEMA.....	9
1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	9
1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	17
2. OBJETIVOS.....	17
2.1. OBJETIVO GENERAL.....	17
2.1. OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	17
3. JUSTIFICACION.....	17
4. MARCO TEORICO	19
4.1. TEORIA DEL MERCADO	19
4.1.1. Teoría de la Oferta.....	19
4.1.2. Teoría de la Demanda	20
4.1.3. Mercado, Oferta y Demanda	20
4.1.4. Subsidio específico a un bien	22
4.2. ANTECEDENTES.....	23
4.2.1. Vivienda a Nivel Internacional	23
4.2.2. Vivienda en Colombia.....	25
4.2.3. Vivienda en Bogotá.....	27
4.2.4. Vivienda Informal en Bogotá.....	29
4.3. POLITICAS DE GOBIERNO PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	31

4.3.1. Políticas de Vivienda de Interés Social 2002 – 2006 “Hacia un país de propietarios”	31
4.3.2. Políticas de Vivienda de Interés Social 2006 – 2010 “Vivienda solución al alcance de todos”	34
4.4. POLITICAS DISTRITALES PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.....	35
4.4.1. Políticas Distritales 2001–2003 “Bogotá para vivir todos del mismo lado” ..	35
4.4.2. Políticas Distritales 2004–2007 “Bogotá sin indiferencia”	36
4.4.3. Políticas Distritales 2008 – 2011 “Bogotá positiva: para vivir mejor”	37
4.5. NORMATIVIDAD DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	38
5. METODOLOGIA	39
5.1. VARIABLES SOCIALES	42
5.2. VARIABLES FINANCIERAS.....	44
6. ANALISIS DE RESULTADOS	45
6.1. ANALISIS DE OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	45
6.1.1. Agentes que intervienen en el mercado de vivienda de interés social	45
6.1.2. Análisis oferta de vivienda de interés social en Bogotá.....	47
6.1.3. Análisis demanda de vivienda de interés social en Bogotá	50
6.1.4. Déficit de vivienda de interés social en Bogotá	51
6.2. ANALISIS DE INGRESOS Y GASTOS DE LAS FAMILIAS DE LOS ESTRATOS 1 Y 2 EN BOGOTA.....	55
6.2.1. Estratificación Socioeconómica en Bogotá.....	70
6.3. SIMULACIONES DE CREDITO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	71
6.3.1. Condiciones del subsidio de vivienda familiar	76
6.3.2. Condiciones de Acceso al crédito de vivienda de interés social	77
6.3.3. Tasas de interés para vivienda de interés social	79
6.3.4. Metodología y estimación de intereses para vivienda de interés social	80
6.3.5. Ejercicios de simulación para créditos de vivienda de interés social	82

6.4. DIFICULTADES PARA ACCEDER AL CRÉDITO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE LAS FAMILIAS DE ESTRATO 1 Y 2 EN BOGOTÁ..... 83

CONCLUSIONES 87

BIBLIOGRAFIA..... 91

LISTA DE TABLAS

Tabla No.1 Distribución de la Población por Estratos y Localidades 2005	14
Tabla No.2 Asentamientos Informales en Bogotá 2010	16
Tabla No.3 Área de Asentamientos Informales	28
Tabla No.4 Área Mínima para Vivienda de Interés Social Tipo 1 y 2	47
Tabla No.5 Oferta de Vivienda de Interés Social en Bogotá	48
Tabla No.6 Déficit Habitacional en Bogotá 2011 (VIP – VIS – NO VIS).....	52
Tabla No.7 Déficit de vivienda de interés social en Bogotá.....	54
Tabla No.8 Valor de los Subsidios de Vivienda.....	76
Tabla No.9 Tasas para créditos Vivienda de Interés Social	81
Tabla No.10 Simulación Crédito Vivienda de Interés Social	82

LISTA DE IMÁGENES

Imagen No. 1 Área de Asentamientos Informales	28
Imagen No. 2 Cerros Orientales de Bogotá.....	29
Imagen No. 3 Barrio Ciudad Bolívar - Bella Flor.....	30
Imagen No. 4 Barrio Ciudad Bolívar - Sector Caracolí	31

LISTADO DE GRAFICOS

Grafica No.1 Formación de Tugurios.....	11
Grafica No.2 Precariedad Urbana.....	12
Grafico No.3 Distribución de la Población por estrato 2005	13
Grafica No.4 Representación Gráfica de Oferta y Demanda	21
Grafica No.5 Grafica de oferta y demanda bien con subsidio	22
Grafico No.6 Ley y Decretos vivienda de interés social	39
Grafica No.7 Porcentajes de Vivienda de Interés Social Disponibles en Bogotá ..	49
Grafica No.8 Déficit Habitacional Cuantitativo	53
Grafica No.9 Déficit de Vivienda de Interés Social en Bogotá 2011.....	54
Grafica No.10 Hogares por número de personas de la unidad de gasto	55
Grafica No.11 Curva de Lorenz Concentración de Ingresos	56
Grafica No.12 Curva de Lorenz Concentración de Gastos	57
Grafica No.13 Hogares por Número de Personas Ocupadas	58
Grafica No.14 Hogares por Nivel del Gasto.....	59
Grafica No.15 Gasto promedio en pesos por hogar	60
Grafica No.16 Gasto Promedio por deciles – Decil 1	61
Grafica No.17 Gasto Promedio por deciles - Decil 2	62
Grafica No.18 Gasto Promedio por deciles - Decil 3	63
Grafica No.19 Gasto Promedio por deciles - Decil 4	64
Grafica No.20 Gasto Promedio por deciles - Decil 5	65
Grafica No.21 Gasto Promedio por deciles - Decil 10	66
Grafica No.22 Hogares por Promedio de Años de Estudio	67

Grafica No.23 Porcentaje de Ocupados por Nivel de Educación	68
Grafica No.24 Porcentaje de Ingresos Laborales por Nivel de Educación.....	69
Grafica No.25 Estratificación en Bogotá.....	70
Grafico No.26 Paso a Paso Solicitud Subsidio de Vivienda Familiar	74
Grafico No.27 Flujograma para la Adquisición de subsidio de vivienda de interés social.....	75
Grafica No.28 Condiciones Crédito Vivienda de Interés Social.....	77
Grafico No.29 Flujograma para Acceder al Crédito Vivienda de Interés Social ..	78

LISTA DE ANEXOS

Anexo No. 1 Leyes y Decretos Vivienda de Interés Social.....	95
Anexo No. 2 Simulación crédito vivienda de interés social No.1	97
Anexo No. 3 Simulación crédito vivienda de interés social No.2.....	101
Anexo No. 4 Simulación crédito vivienda de interés social No.3.....	105
Anexo No. 5 Simulación crédito vivienda de interés social No.4	109
Anexo No. 6 Simulación crédito vivienda de interés social No.5.....	113
Anexo No. 7 Simulación crédito vivienda de interés social No.6.....	117

VARIABLES SOCIALES Y FINANCIERA QUE DETERMINAN LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE LOS BOGOTANOS ESTRATOS 1 Y 2

1. EL PROBLEMA

1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

La población en Bogotá se encuentra clasificada por estratos según la capacidad económica de las familias para cubrir sus necesidades básicas, las condiciones de hábitat y la disponibilidad de acceso a servicios públicos.

Bogotá es una ciudad con diferentes contrastes en cuestión de vivienda, siendo la vivienda informal un problema para la ciudad, que afecta a la población con menores ingresos y que tienen mayores dificultades para conseguir una solución de vivienda digna.

La investigación se realiza en Bogotá a las familias de los estratos 1 y 2, analizando las políticas de gobierno de los dos periodos presidenciales del Doctor Álvaro Uribe Vélez del año 2002 al 2010 y los planes distritales; y los resultados obtenidos durante estos periodos en relación a la vivienda de interés social.

Este estudio analiza los ingresos y gastos de las familias bogotanas estratos 1 y 2, las capacidades de obtener un crédito hipotecario y las condiciones para ser beneficiarias de un subsidio de vivienda familiar, con el fin de adquirir una vivienda de interés social.

La vivienda de interés social, es pensada por el estado como una alternativa para que los estratos 1 y 2, que por lo general son las familias que menos ingresos reciben puedan tener una solución de vivienda real.

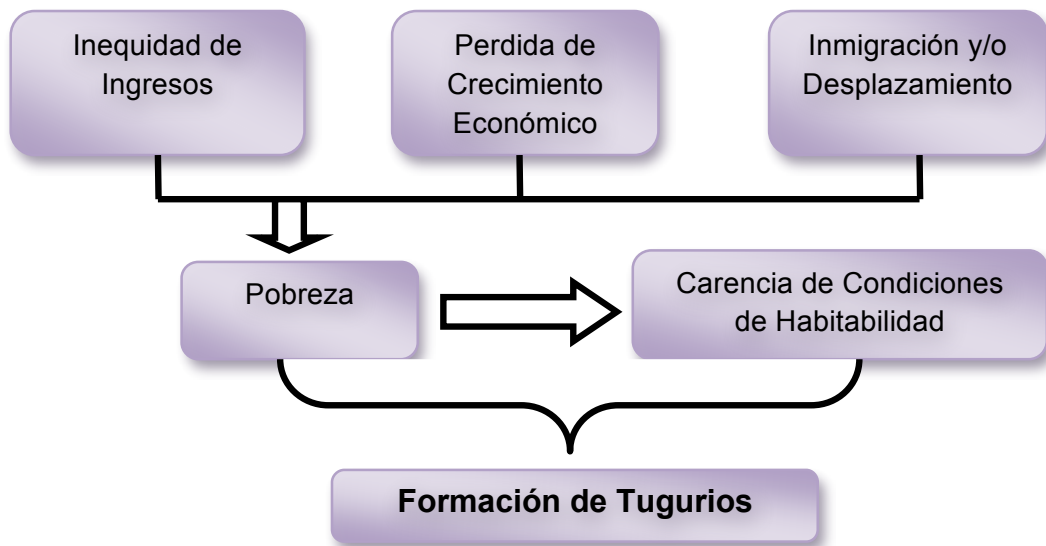
La vivienda propia es un bien inmueble que representa para la familia poseedora un estatus de propietario y le proporciona bienestar y confort, no tener la capacidad de capitalizar el dinero suficiente para adquirir este bien o la capacidad de pago de un espacio que cumpla con las condiciones ambientales, de infraestructura y equipamiento necesarias para su hábitat, genera una condición de pobreza, percibida como el déficit en el flujo de ingresos que recibe una persona o familia, y que limita la adquisición de los bienes y servicios mínimos para cubrir las necesidades básicas de las personas que conforman una familia.

Los hogares que no cuentan con los bienes y servicios necesarios para cubrir necesidades alimentarias, de salud, educación, vestuario, vivienda y transporte en Bogotá, demuestran un desbalance entre la demanda y la oferta de los servicios básicos, donde se destaca la limitación de las familias pobres para acceder a estos servicios, constituyéndose en precariedad urbana que a su vez se convierte en un indicador de la vulnerabilidad social de la población.

La concentración de la precariedad urbana en algunas zonas o barrios de Bogotá causa problemas de asentamiento e informalidad de la propiedad constituyéndose en tugurios, que se caracterizan por estar conformados por población en estado de pobreza y hacinamiento.

El concepto de precariedad urbana está relacionado con el déficit de recursos económicos en una familia para lograr las condiciones mínimas de bienestar habitacional dentro de Bogotá, vinculándose directamente con el concepto de tugurio.

Los problemas ocasionados por la falta de una vivienda digna son cuantitativos y cualitativos, en referencia a la insuficiencia de adquirir una vivienda adecuada, al acceso a los servicios básicos urbanos, a la calidad estructural fomentando el nivel de hacinamiento en la ciudad de Bogotá.

Grafica No. 1 Formación de Tugurios

Fuente:(Jordán & Martínez, 2009) - **Elaboración:** Autores

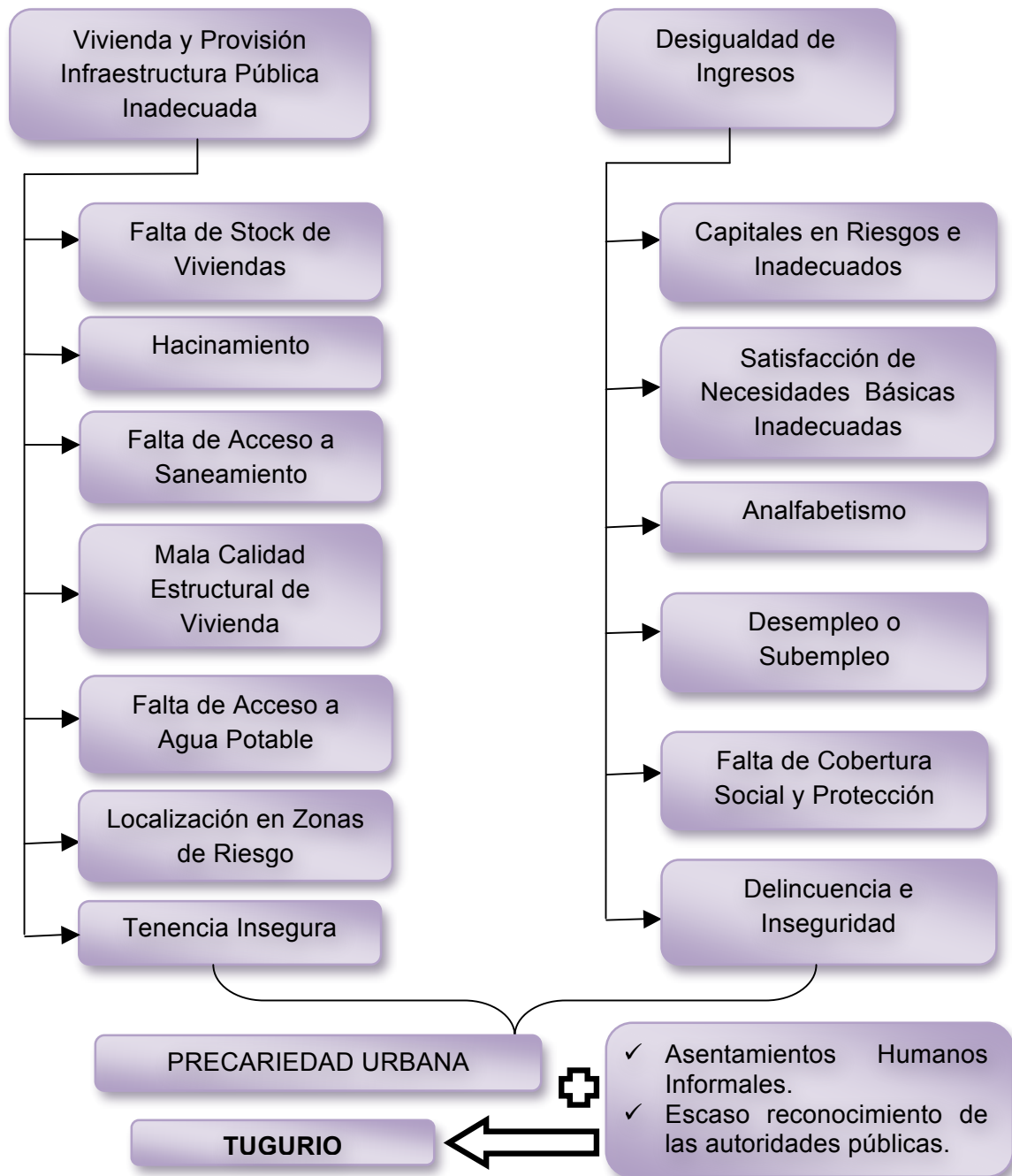
En el año 2002 Naciones Unidas definió que sólo existe tugurio cuando se cumplen conjuntamente ciertas condiciones o características, a saber (Jordán & Martínez, 2009):

- ✓ Tenencia insegura,
- ✓ Acceso inadecuado a agua segura (potable),
- ✓ Acceso inadecuado a saneamiento y alcantarillado,
- ✓ Mala calidad estructural, sin edificación sólida,
- ✓ Hacinamiento.

Las personas pueden ser consideradas en estado de pobreza , si viven en condiciones de hacinamiento; porque no tienen un adecuado y seguro acceso a los servicios de alcantarillado, agua potable y saneamiento; carecen de tenencia segura de sus viviendas; no tienen acceso a prestaciones de salud y educación; se encuentran en condiciones de desempleo o subempleados; no están protegidos por la ley respecto a sus derechos vinculados al orden económico, social, ambiental, cultural, cívico y político.

Las familias que tienen este conjunto de condiciones hacen parte de la población perteneciente a los tugurios, asentamientos humanos informales que son una realidad social urbana y por ello permiten darle al concepto general de pobreza un alcance preciso al considerarla como pobreza urbana.

Grafica No. 2 Precariedad Urbana

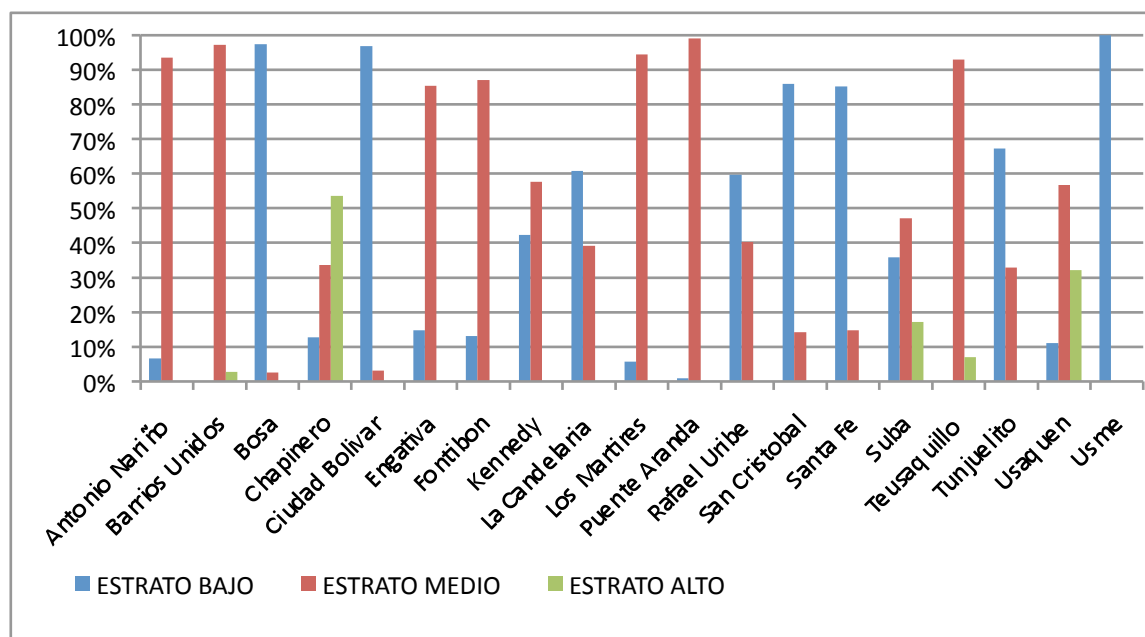


El nivel e incidencia de la pobreza permite determinar la calidad de vida de la población en una ciudad, para realizar la medición del nivel de pobreza se utiliza el indicador de necesidades básicas insatisfechas (NBI), este indicador está orientado a medir el nivel de carencia de condiciones mínimas de calidad de vida de los hogares, el NBI define la pobreza en término de cinco (05) indicadores simples (Jordán, 2009):

1. Vivienda inadecuada, según los materiales de construcción
2. Servicios inadecuados como acueducto y disponibilidad de sanitario
3. Hacinamiento o alta densidad de ocupación del hogar
4. Inasistencia escolar de niños en edad escolar
5. La dependencia económica en términos de un número mínimo de personas en el hogar por ocupado.

La medición que realiza el DANE del indicador NBI establece y considera en estado de pobreza a los hogares que tienen uno de los indicadores simples y en indigencia a los que tienen más de un indicador simple.

Gráfico No. 3 Distribución de la Población por estrato año 2005



Fuente: (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2005) - **Elaboración:** Autores

Tabla No.1 Distribución de la Población por Estratos y Localidades año 2005

LOCALIDAD	ESTRATO BAJO	ESTRATO MEDIO	ESTRATO ALTO
Antonio Nariño	6,60%	93,40%	0,00%
Barrios Unidos	0,00%	97,20%	17,20%
Bosa	97,40%	2,60%	0,00%
Chapinero	12,80%	33,60%	53,60%
Ciudad Bolívar	96,80%	3,20%	0,00%
Negativa	14,70%	85,30%	0,00%
Fontibón	13,10%	86,90%	0,00%
Kennedy	42,30%	57,70%	0,00%
La Candelaria	60,80%	39,20%	0,00%
Los Mártires	5,70%	94,30%	0,00%
Puente Aranda	1,00%	99,00%	0,00%
Rafael Uribe	59,70%	40,30%	0,00%
San Cristóbal	85,80%	14,20%	0,00%
Santa Fe	85,20%	14,80%	0,00%
Suba	35,80%	47,00%	17,20%
Teusaquillo	0,10%	92,90%	7,00%
Tunjuelito	67,20%	32,80%	0,00%
Usaquén	11,10%	56,70%	32,20%
Usme	100,00%	0,00%	0,00%

Fuente: (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2005)

De acuerdo a la información aportada por la Alcaldía Mayor de Bogotá Tabla No.1 Distribución de la Población por Estratos y Localidades, se puede determinar que la concentración de la población clasificada en estrato bajo se encuentra en las localidades de; Usme, Ciudad Bolívar, Bosa, San Cristóbal y Santa Fe, ubicadas en las zonas periféricas o marginales de Bogotá, esta población presenta un alto grado en el nivel de Necesidades Básicas Insatisfechas formando parte del problema de precariedad urbana, mientras que la localidad de Chapinero evidencia mayor concentración de población de estrato alto.

Según Morse (1993), la pobreza urbana y sus diferentes dimensiones pueden ser analizadas dentro de las siguientes categorías:

- ✓ Bajos ingresos: Se refiere a la falta de capacidad participativa en el mercado laboral y carencia de otras formas de trabajo; ingresos bajos situados debajo del umbral de la línea de pobreza nominal.
- ✓ Bajo capital humano: Refiere a la baja educación y falta de acceso al sistema de salud; componentes que utiliza el Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) en su "Índice de Desarrollo Humano". Una persona o familia que se encuentre en condiciones de salud precarias y no tenga acceso al sistema de salud puede conducir a una pobreza crónica.
- ✓ Bajo capital social: Hace referencia a la escasez de redes sociales y barriales para protección de los hogares.
- ✓ Bajo capital financiero: Refiere a la pérdida de ventajas y/o capitales productivos que podrían ser utilizados para generar ingresos o evitar el pago de costos mayores, dificultad al acceso a los servicios del sistema financiero.

Estas categorías se encuentran interrelacionadas, ya que existen hogares que tienen una o más de estas carencias, el Estado al destinar recursos solo a una dimensión específica puede lograr ciertas mejoras pero no se conseguirá que la población experimente un cambio favorable y perdurable que mejore la condición de pobreza.

Los enfoques para cuantificar la pobreza están basados fundamentalmente en los ingresos subestimando la pobreza urbana, que no alcanza a cuantificar un conjunto de costos adicionales necesarios para la vida en el ámbito urbano entre los que se cuentan los costos de vivienda, transporte, recreación, acceso a internet y educación. (Giraldo Fabio, 2006)

La vivienda informal en Bogotá ha generado una disminución en la calidad de vida de las familias, incrementando la pobreza y aumentando notablemente las zonas y asentamientos humanos ilegales.

El área ocupada por construcción de vivienda informal en Bogotá según la Secretaria Distrital de Hábitat para el año 2010 representaba el 23,49% del total del área del perímetro urbano, generando graves problemas de hacinamiento, incremento de los factores de riesgos para la población, informalidad, salubridad y acelerados procesos de tugurización, con un alto nivel de deterioro del entorno urbano y social donde se asientan, los resultados de los estudios de la formación de estos asentamientos realizados en el año 2010 por la Secretaria Distrital del Hábitat fueron:

- ✓ 58.810 Predios sin títulos en estratos 1 y 2.
- ✓ 4.545 Familias en zonas de riesgo no mitigable.
- ✓ 104 barrios sin legalizar.
- ✓ 375.992 viviendas en proceso de consolidación que requieren mejorar condiciones de habitabilidad y/o reforzamiento estructural.
- ✓ 1.673 barrios de origen informal, es decir con procesos de urbanización sin cumplir condiciones y requisitos urbanísticos, con deterioro ambiental, asentamientos en zonas de riesgo.)

Tabla No. 2 Asentamientos Informales en Bogotá año 2010

DESCRIPCION	DATOS
No. Asentamientos informales	1.673
Área de asentamientos informales	9.720 Has
Área total perímetro urbano	41.380 Has
Porcentaje del área ocupada por los asentamientos ilegales	23.49%
No. De lotes acumulados	427.681
Población aproximada que habita en los asentamientos ilegales	2.309.477
Población total en Bogotá	7.259.597
Porcentaje de la población que habita en los asentamientos ilegales	31.8%

FUENTE: (Secretaria de Planeacion Distrital)

1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

¿Cuáles son las variables sociales y financieras que determinan la adquisición de vivienda de interés social de los bogotanos en estratos 1 y 2?

2. OBJETIVOS

2.1. OBJETIVO GENERAL

Analizar las variables sociales y financieras que inciden en la determinación de adquirir vivienda de interés social de las familias de los estratos 1 y 2 de Bogotá.

2.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- ✓ Analizar el mercado de vivienda de interés social en Bogotá.
- ✓ Analizar la distribución de los ingresos y gastos de los estratos 1 y 2 en Bogotá, para identificar la capacidad de pago de créditos de vivienda de interés social de las familias.
- ✓ Realizar simulaciones financieras de créditos de vivienda de interés social para establecer el valor de las cuotas de pago de estos préstamos.
- ✓ Identificar las dificultades para acceder al crédito de vivienda de interés social de las familias de estratos 1 y 2 en Bogotá.

3. JUSTIFICACIÓN

Esta investigación permitirá evidenciar y analizar las variables sociales y financieras y la incidencia que tienen en la decisión de adquirir vivienda de interés social en las familias de estratos 1 y 2 de Bogotá.

Los desarrollos urbanísticos de proyectos de vivienda de interés social sufren otros impactos aparte de los citados por el Ministerio de Ambiente y

Vivienda y Desarrollo Territorial en sus políticas de vivienda; como el impacto financiero, social, de seguridad y calidad de la vivienda, el cual se ha ido reduciendo, aun cuando se ha elaborado guías para asistencia técnica para vivienda de interés social como herramienta metodológica para la formulación, ejecución y puesta en marcha de los proyectos de vivienda de interés social, existen factores de aprovechamiento de suelo y la construcción en alturas que han deteriorado más los factores de impacto de desarrollo urbano.

La calidad de infraestructura y las condiciones de habitabilidad de la vivienda de interés social ha generado un conflicto en referencia a lo planteado por ONU-HABITAT, haciendo necesario revisar la calidad de la vivienda que se entrega a las familias de estratos 1 y 2 en Bogotá, para evitar el detrimento de la calidad y el acceso a la vivienda, que estaría en contra del derecho a una vivienda digna que establece la Constitución Colombiana.

Para los hogares bogotanos de estrato 1 y 2 adquirir una vivienda de interés social puede constituir el primer paso para mejorar su calidad de vida, ser beneficiados con un subsidio de vivienda y poder acceder a un crédito hipotecario no es suficiente, se debe garantizar que los gastos de la familia sumados a la responsabilidad financiera adquirida puede ser cubierta con el total de los ingresos recibidos por los miembros de la familia mayores de 18 años.

De acuerdo a lo anterior, la presente investigación se propone por la necesidad de sensibilizar y concientizar acerca de la urgencia de replantear las políticas de vivienda con el fin de cerrar la brecha que existe entre la necesidad real de vivienda y las opciones de compra que existen actualmente para las familia estrato 1 y 2, que cumplan con parámetros de calidad, infraestructura y capacidad de pago de la misma.

Realizar esta investigación permitirá aplicar los conocimientos teóricos y prácticos de administración y economía adquiridos durante la carrera y analizar

temas como las políticas de vivienda nacional y distrital, los ingresos y gastos de las familias bogotanas de los estratos 1 y 2, las posibilidades de acceder a un crédito y finalmente analizar la capacidad de los hogares estratos 1 y 2 para acceder a una solución de vivienda.

4. MARCO TEÓRICO

4.1. TEORÍA DEL MERCADO

Un mercado es un ambiente social en el que los bienes y servicios, así como los factores productivos, se intercambian libremente, el mercado está conformado por un grupo de compradores y vendedores de un bien o un servicios específico, los compradores determinan conjuntamente la demanda del producto y los vendedores la oferta, según la perspectiva del economista Gregory Mankiw, autor del libro “Principios de la economía” (2007).

Gregory Mankiw (2005) establece que los mercados perfectamente competitivos deben poseer dos características principales:

1. Los bienes que se ofrecen son iguales.
2. Nadie puede influir en el precio.

Es decir los compradores y vendedores en un mercado perfectamente competitivos son “precio-aceptantes”. (Gregory, 2005)

4.1.1. Teoría de la Oferta

La oferta hace referencia a la relación entre la cantidad de bienes ofrecidos por los productores y el precio de mercado actual.

Cuando los costos de los productores cambian, la curva de oferta (ver grafico No.4) se desplazará. Si el costo se reduce, los productores ofrecerán más

cantidad en cada precio y esto desplaza la curva D1 a la derecha hacia D2. Este incremento en la oferta causa que el precio de equilibrio se reduzca de P1 a P2. La cantidad de equilibrio aumenta de Q1 a Q2, y a que la cantidad demandada aumente por el precio más barato.(Gregory, 2005)

4.1.2. Teoría de la Demanda

La demanda hace referencia a la cantidad y calidad de bienes y/o servicios que pueden ser adquiridos a los diferentes precios del mercado por un consumidor.

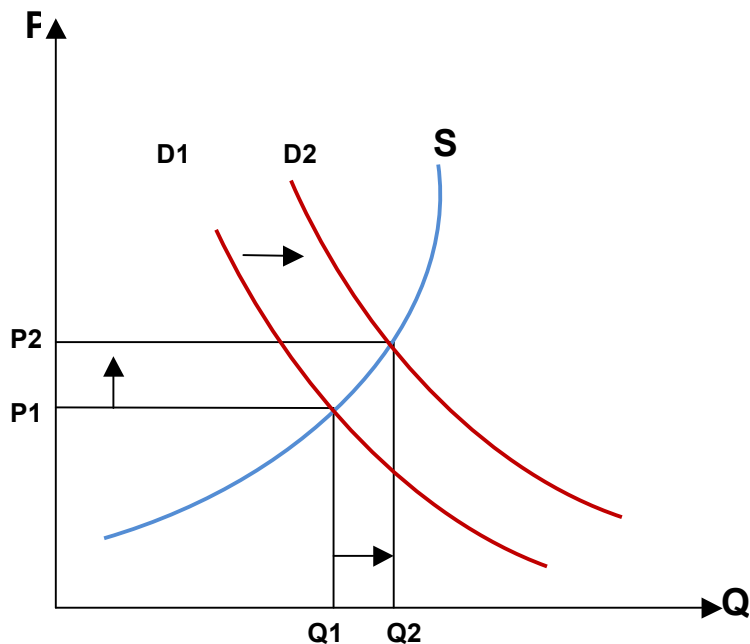
Son varios los factores que determinan la demanda, dentro de los cuales se pueden mencionar: precio, ingresos del consumidor, gustos y preferencias, cantidad de consumidores, precio de bienes o servicios sustitutos y complementarios. (Mankiw, 2009)

4.1.3. Mercado, Oferta y Demanda

La oferta hace referencia a un bien o servicio que se produce a un precio determinado, la demanda está relacionada con el consumidor y su deseo de comprar a un precio establecido y el precio del bien o servicio es determinado por el equilibrio entre la oferta y la demanda.

El modelo de oferta y demanda presentado por Alfred Marshall (1890) se basa en la relación entre el precio de un bien y las ventas del mismo y plantea que en un mercado de competencia perfecta, todo lo producido se vende y no queda demanda insatisfecha.

Grafica No. 4 Representación grafica de Oferta y Demanda



Fuente: Principios de Economía, (Mankiw, 2009).

La teoría de la oferta y la demanda describe, la interacción en el mercado de un determinado bien entre los consumidores y productores, en relación con el precio y las ventas de dicho bien.

Este modelo predice que, en un mercado libre y competitivo, el precio se establecerá en función de la solicitud por los consumidores y la cantidad provista por los productores, generando un punto de equilibrio en el cual los consumidores estarán dispuestos a adquirir todo lo que ofrecen los productores al precio marcado por dicho punto. (Gregory, 2005)

Esta teoría es la conjunción de dos leyes económicas:

1. La ley de la oferta, indica que la oferta es directamente proporcional al precio; cuanto más alto sea el precio del producto, más unidades se ofrecerán a la venta.

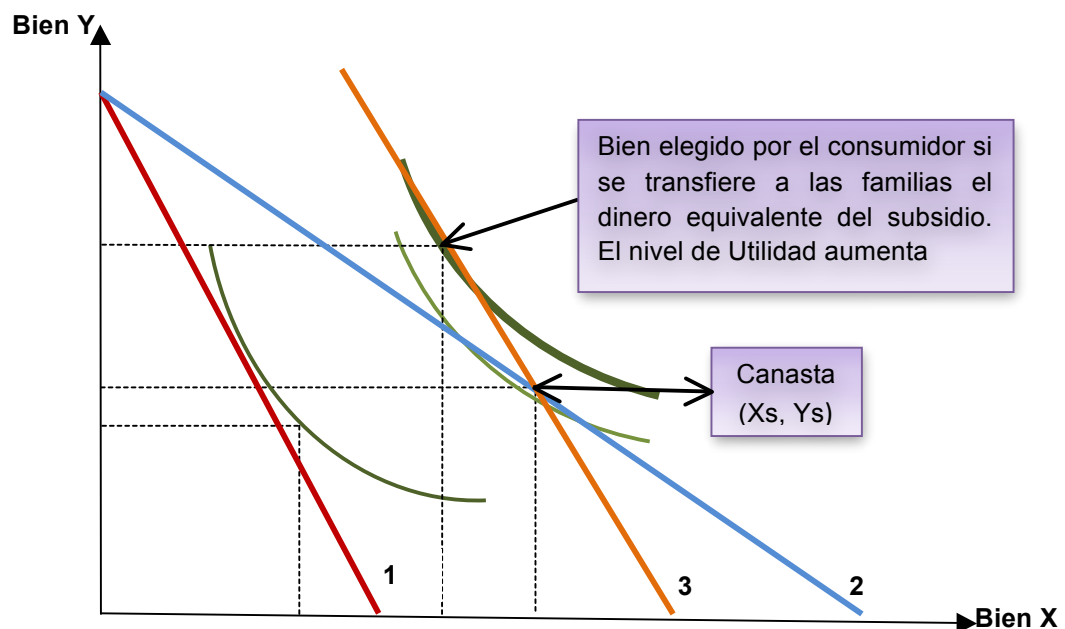
2. La ley de la demanda, indica que la demanda es inversamente proporcional al precio; cuanto más alto sea el precio, menos demandarán los consumidores.

4.1.4. Subsidio Específico a un Bien

El caso del subsidio, se puede interpretar como un impuesto negativo por lo que todo el análisis efectuado para el caso del impuesto, podría aplicarse para el subsidio, a diferencia que el precio del bien "X" disminuye y el precio relativo de "X" respecto al bien "Y" también se hace menor por lo que el consumidor compraría más del bien subsidiado y menos del otro bien, en caso ambos se relacionen como bienes sustitutos.

Si aplica un subsidio específico a la producción del bien "X", entonces el precio relativo disminuye y el consumidor comprará más del bien "X". Sin embargo, el valor del subsidio unitario multiplicado por la cantidad de bienes "X" que compraría el consumidor después del subsidio dará el valor total del subsidio.

Grafica No. 5 Grafica de oferta y demanda bien con subsidio



Autor: (O. Jack Ocrospoma Huerta, 2011)

Si se compara el subsidio específico a un bien y la transferencia de dinero a las familias, en el primer caso, se consumiría más del bien subsidiado (bien X) y en el segundo caso, menos del mismo bien. La razón es que con el subsidio específico, el bien “X” se hace más barato, y con la transferencia a las familias, el bien “X” mantiene su precio original es decir no se hace más barato. (O. Jack Ocrospoma Huerta, 2011)

Este modelo de oferta y demanda permite determinar como la variable subsidiada afecta en el precio del bien y en la decisión de los consumidores de adquirir más del bien subsidiado; modelo que se aplica en la vivienda de interés social y la tasa de interés subsidiada.

El modelo de oferta y demanda y el concepto de mercado perfecto planteado por Alfred Marshall y Gregory Mankiw respectivamente, permite determinar que el mercado de vivienda en Colombia no es un mercado perfecto, dado que la oferta no logra satisfacer totalmente la demanda y el precio de la vivienda es establecido por diferentes factores y situaciones que se presentan en la oferta y la demanda, que influyen en el momento de determinarlo.

4.2. ANTECEDENTES

4.2.1. Vivienda a Nivel Internacional

La Organización Internacional de los Derechos Humanos considera, establece e incluye el derecho de toda persona a una vivienda adecuada y digna, así mismo delega al Programa de Las Naciones Unidas para los asentamientos Humanos ONU-HABITAT “*Para un mejor futuro urbano*” el cumplimiento de los siguientes objetivos:

- Facilitar el intercambio de información sobre vivienda y desarrollo sostenible de asentamientos humanos.

- Colaborar en países a través de asesoría técnica para enfrentar los desafíos de la urbanización desordenada en las ciudades
- Promover vivienda digna para todos y todas. (ONU-HABITAT, 1976)

Una vivienda adecuada y digna posee criterios determinantes para la construcción y desarrollos de programas para dotar las ciudades de viviendas que cumplan con lo establecido por la ONU-HABITAT en la Observación general N° 4 del Comité (1991):

- ✓ **Seguridad jurídica de la tenencia:** Todas las personas deben gozar de cierto grado de seguridad de tenencia que garantice una protección legal contra el desalojo forzoso, el hostigamiento u otras amenazas.
- ✓ **Disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura:** Una vivienda adecuada debe tener servicios indispensables para la salud, la seguridad, la comodidad y la nutrición, tener acceso permanente a recursos naturales y comunes, agua potable, energía para cocción, y alumbrado, instalaciones sanitarias y de aseo, almacenamiento de alimentos, eliminación de desechos, drenaje y servicios de emergencia.
- ✓ **Gastos soportables:** Los gastos personales o del hogar deben ser de un nivel que no impida ni comprometa el logro y la satisfacción de otras necesidades básicas.
- ✓ **Habitabilidad:** Una vivienda adecuada debe ser habitable, ofrecer un espacio adecuado a sus ocupantes y protegerlos de riesgos estructurales, del frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otras amenazas para la salud. Debe garantizar también la seguridad física de los ocupantes.

- ✓ **Principios de Higiene de la Vivienda:** Condiciones ambientales favorables que eviten riesgos y enfermedades epidémicas; asociadas a tasas de mortalidad y morbilidad más elevadas.
- ✓ **Asequibilidad:** La vivienda adecuada debe ser prioridad y concederse a los grupos en situación de desventaja y un acceso pleno y sostenible a los recursos adecuados para conseguir una vivienda.
- ✓ **Lugar:** La vivienda adecuada debe encontrarse en un lugar que permita el acceso a las opciones de empleo, los servicios de atención de salud, centros de atención para niños, escuelas y otros servicios sociales.
- ✓ **Adecuación cultural:** La manera en que se construye la vivienda, los materiales de construcción utilizados y las políticas en que se apoyan deben permitir adecuadamente la expresión de la identidad cultural y la diversidad de la vivienda.

Los Estados están obligados a determinar políticas de vivienda orientadas a garantizar que se cubra el total de los gastos de vivienda en general, de forma proporcional a los niveles de ingreso, debe crear subsidios de vivienda para los que no cuentan con recursos necesarios para la adquisición de una vivienda, así como mecanismos de financiación que respondan adecuadamente a las necesidades de vivienda, debe garantizar la disponibilidad y calidad de los materiales de la construcción. (ONU-HABITAT, 1991).

4.2.2. Vivienda en Colombia

La Constitución Política de Colombia en el Artículo 51 consagra el derecho a la vivienda digna para todos los colombianos y el deber del Estado en proporcionarlo con políticas, condiciones y planes de vivienda que favorezcan y hagan efectivo este derecho a todos los Colombianos. (Constitucion Política de Colombia, 20 Julio de 1991).

El Congreso de Colombia creó mediante la Ley 3 de 1991 el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social para proporcionar una solución a este derecho, así mismo establece que el sistema estará integrado por las entidades públicas y privadas que cumplan funciones relacionadas con la financiación, construcción, mejoramiento, reubicación, habilitación y legalización de títulos de viviendas de esta naturaleza.

Las entidades del sistema deberán actuar de conformidad con las políticas y planes generales que determine el Gobierno Nacional, será un mecanismo permanente de coordinación, planeación, ejecución, seguimiento y evaluación del desarrollo de las políticas y proyectos de vivienda de interés social que garantice una solución de vivienda a los colombianos.

Así mismo la Ley 3 de 1991 estableció en el Art. 6 que el Subsidio de Vivienda Familiar es un aporte por parte del estado en dinero o especie (terreno para construcción), otorgado por única vez al beneficiario, con el objeto de contribuir con la solución de vivienda de interés social, sin cargo de restitución, siempre que el beneficiario cumpla con las condiciones que se establecen en la Ley.

La solución de vivienda hace referencia a todos aquellos mecanismos y procedimientos que permiten a un hogar obtener de un espacio habitacional en condiciones sanitarias, acceso a los servicios públicos y calidad de infraestructura, o al inicio del proceso para obtenerla.

El estado en cumplimiento de la constitución de 1991 proporciona a los colombianos a través del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, vivienda a las personas menos favorecidas del país y las cuales devengan menos de cuatro (4) salarios mínimos mensuales legales vigentes, otorgando subsidio de vivienda por medio de las Cajas de Compensación Familiar y el gobierno nacional a través del Fondo Nacional de Vivienda (FONVIVIENDA).

El Gobierno Nacional de acuerdo a sus planes de gobierno determina las políticas enfocadas a garantizar la vivienda en cada departamento, ciudad y municipio del país.

4.2.3. Vivienda en Bogotá

La Secretaria de Planeación Distrital de Hábitat realizó un estudio en el año 2010 sobre la distribución de la ciudad en relación a sus construcciones y actividades comerciales, como resultado se obtuvo la clasificación de la ciudad en cuatro zonas:

- ✓ **Zona central:** Se encuentran los barrios que hacen parte del centro cultural e histórico de la ciudad como el barrio La Candelaria y el Centro Internacional, también se localizan la mayoría de las dependencias político administrativas del país.
- ✓ **Zona norte:** Se desarrolla la actividad financiera y negocios, también se encuentran ubicados los principales museos, iglesias y edificaciones de interés cultural.
- ✓ **Zona sur:** Sector obrero e industrial, se encuentra la mayor concentración de población, viviendas informales e ilegales que no cumplen con las normas técnicas urbanísticas y preservación del medio ambiente.

Datos de la Secretaria de Planeación indicaron que el 54% de la población de la ciudad se encuentra en la zona sur ubicada en los estratos 1, 2 y 3, que carecen de espacios habitacionales dignos y sus ingresos mensuales en promedio son menos o igual a un salario mínimo.

- ✓ **Zona occidental:** Se ubican las grandes industrias, parques, centros comerciales, instalaciones deportivas y el aeropuerto internacional El Dorado.

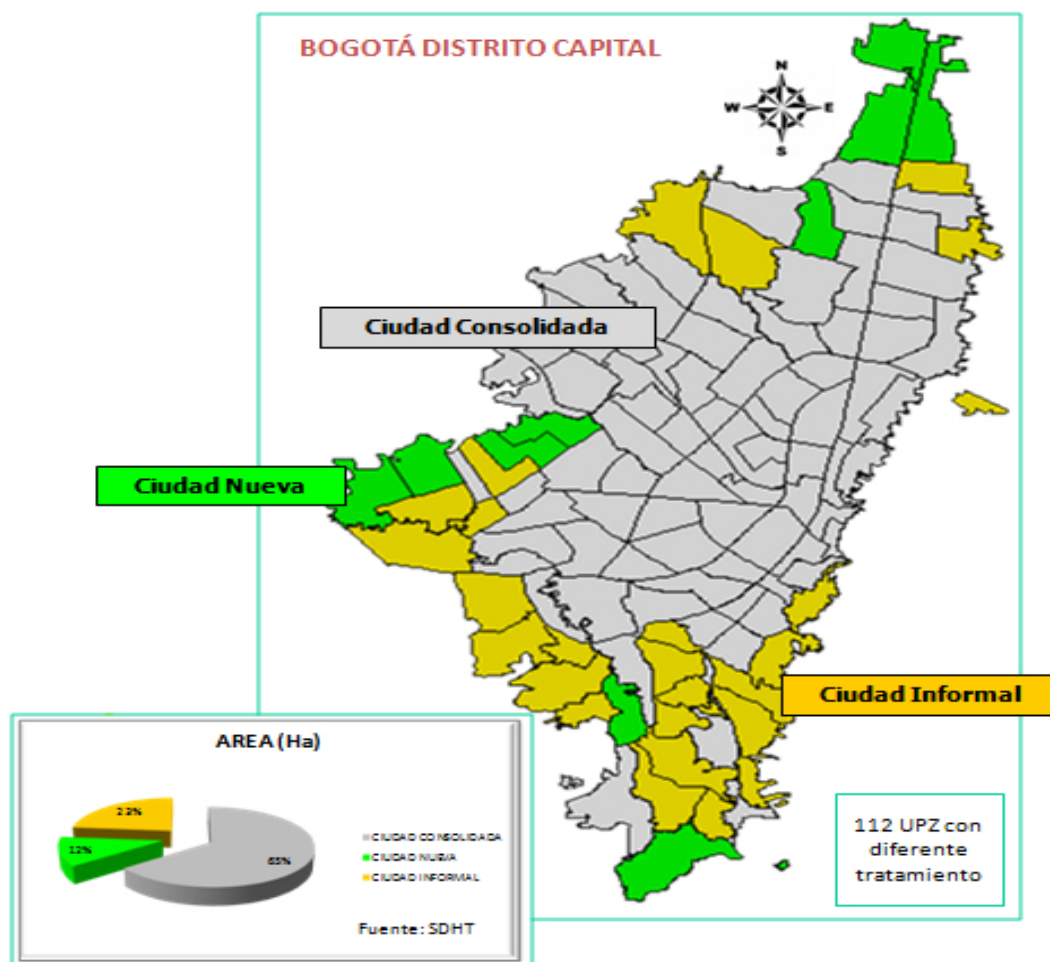
La Secretaria de Planeación Distrital también sectorizó la ciudad en tres categorías, Ciudad consolidada, Ciudad Nueva y Ciudad Informal con el fin de determinar el área del territorio distrital conformado por asentamientos humanos informales.

Tabla No.3. Área de Asentamientos Informales

CLASIFICACIÓN	ÁREA (HA)	PORCENTAJE
Ciudad Consolidada	26.720	64.57%
Ciudad Nueva	4.940	11.94%
Ciudad Informal	9.720	23.49%
TOTAL ÁREA	41.380	100%

Fuente: (Secretaria Distrital del Habitat, 2010)

Imagen No. 1 Área de Asentamientos Informales



Fuente: (Secretaria Distrital del Habitat, 2010)

La Ciudad de Bogotá tiene un área total del perímetro urbano de 41.380 hectáreas, Los asentamientos informales representan un 23,49% del área total de la ciudad, los asentamientos informales están ubicados casi en su totalidad en las zonas periféricas de la ciudad.

4.2.4. Vivienda Informal en Bogotá

La vivienda informal es todo asentamiento humano desarrollado de forma ilegal y que no cumpla con las normas urbanísticas vigentes, en Bogotá la mayoría de los barrios ha sido construidos de forma ilegal, estudios realizados por la Secretaría Distrital de Hábitat lograron establecer que de los 3.000 barrios existentes en el año 2010, 1.600 barrios aún están en condiciones de informalidad.

La Secretaría de Hábitat tiene registros de desarrollos informales de vivienda en las zonas periféricas de las localidades de Usaquén, Chapinero, Santa Fe, San Cristóbal, Usme, Ciudad Bolívar, Bosa, Kennedy, Fontibón, Engativá, Suba y, en menor grado, en otras zonas de la ciudad en donde existen grandes extensiones de terreno sin desarrollo. Esta problemática ha sido asociada a los estratos más bajos 1 y 2. Sin embargo, también hay casos, como en los cerros orientales, que pertenecen a los estratos cinco y seis.

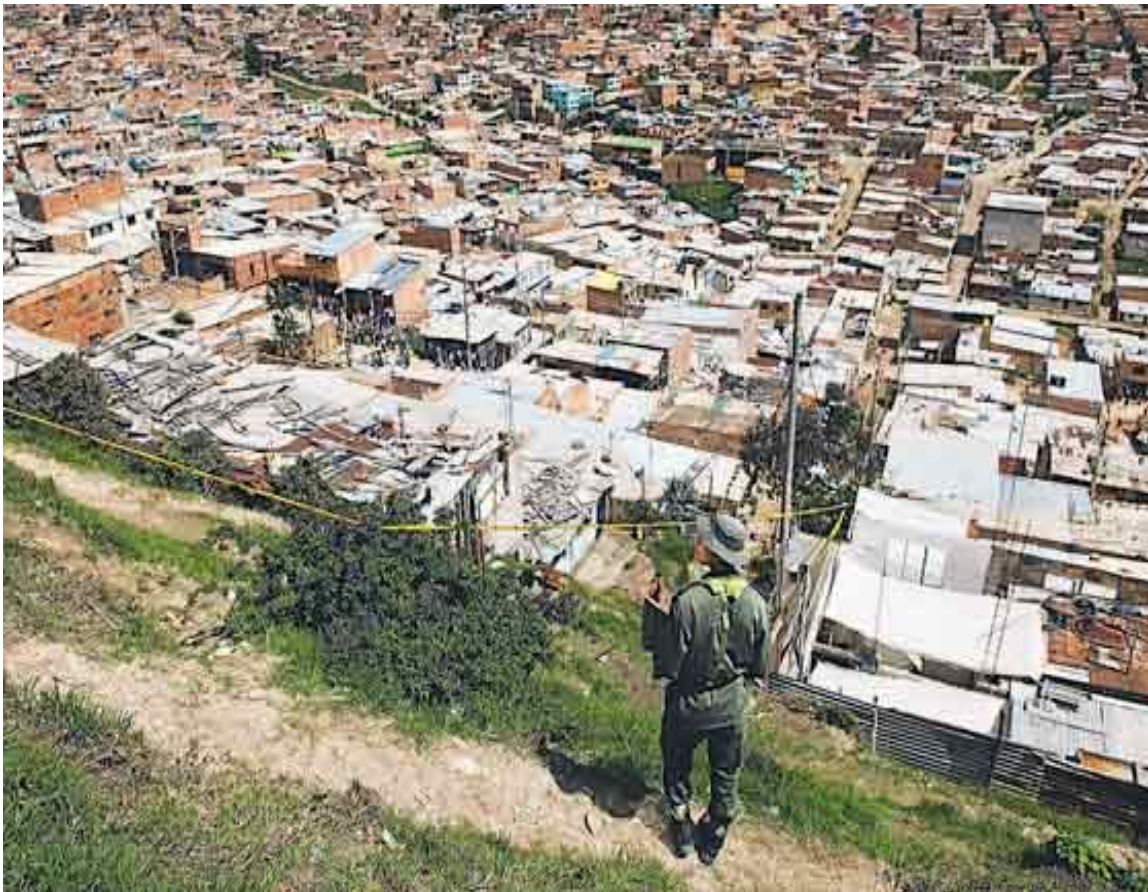
Imagen No. 2 Cerros Orientales de Bogotá



Fuente: Secretaria de Planeación Distrital – Usaquén, Barrio San Cristóbal. Año 2008

En los cerros orientales de la Localidad de Usaquén, ha aumentado la construcción de viviendas informales por el desplazamiento de personas víctimas de la violencia que se ubican en las áreas periféricas de la ciudad, esta situación ha sido asociada y fomentada por algunas constructoras, que aprovechando la necesidad de las personas y el déficit de vivienda en la ciudad, ofrecen casas construidas de manera inadecuada o en sitios no autorizados, aumentando con esto los niveles de pobreza de esta población.

Imagen No. 3 Barrio Ciudad Bolívar - Bella Flor



Fuente: Ciudad, hábitat y vivienda informal en la Colombia - Ciudad Bolívar, Barrio Bella Flor. Año 2004

Imagen No. 4 Barrio Ciudad Bolívar – Sector Caracolí



Fuente: Secretaria de Planeación Distrital – El sector de Caracolí, en Ciudad Bolívar Año 2010.

Ciudad Bolívar es una de las localidades con mayor número de asentamientos ilegales en Bogotá, El Distrito, a través de la Secretaría Distrital de Hábitat y la Caja de Vivienda Popular, han desarrollado un programa de reasentamiento y legalización de tierras para frenar el avance de este fenómeno en toda la ciudad. (Secretaria de Planeacion Distrital)

4.3. POLÍTICAS DE GOBIERNO PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

4.3.1. Políticas de Vivienda de Interés Social 2002-2006 “*Hacia un país de propietarios*”

Las políticas del Gobierno Nacional del año 2002 a 2006 se definieron bajo el lema “Hacia un País de Propietarios”, una de las primeras modificaciones realizadas al programa de vivienda durante este periodo fue liquidar el INURBE.

El INURBE comenzó a presentar dificultades en el desarrollo eficiente de sus funciones, aumentando su costo administrativo, deficiencia en la información de los beneficiarios, constructores y proyectos, lo que llevó al gobierno a tomar la decisión de liquidar el INURBE mediante el Decreto 554 de 2003.

La liquidación del INURBE dio paso a la creación del Fondo Nacional de Vivienda mediante el Decreto 555 de 2003, adscrito al Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Territorial, para administrar el sistema de subsidio familiar de vivienda.

El nuevo sistema de subsidio familiar de vivienda estableció el requerimiento de cierre financiero para asignar subsidios a fin de garantizar que los subsidios asignados se convirtieran en soluciones de vivienda real, para lo cual se determinó la siguiente fórmula “*Crédito + subsidio + ahorro = Vivienda*” (Contraloría General de la Nación, 2011).

Una de las políticas implementadas durante este periodo fue la tercerización de funciones por parte de FONVIVIENDA a entidades especializadas, con el fin de reducir los costos administrativos y lograr una mayor cobertura de la población con bajos ingresos, definiendo el siguiente esquema:

- ✓ Entidad Evaluadora – FINDETER
- ✓ Entidad Operadora – CAJAS DE COMPENSACION FAMILIAR.
- ✓ Supervisión de Proyectos – FONADE.

La evaluación de los proyectos fue encargada a la Financiera de Desarrollo Territorial FINDETER; en cumplimiento de sus funciones, exige a los oferentes el certificado de elegibilidad una vez verificados los requisitos técnicos, jurídicos y económicos de un plan de vivienda de interés social, con el fin de garantizar que todo subsidio asignado se convierta efectivamente en una solución de vivienda.

Las Cajas de Compensación Familiar como entidades operadoras, en cumplimiento de sus funciones, realiza el proceso de selección, asignación, financiación y desembolso efectivo de los subsidios de vivienda de interés social.

El Fondo Nacional de Desarrollo – FONADE tiene como función principal supervisar y divulgar entre constructores, interventores y entes territoriales el eficiente desarrollo y cumplimiento de las normas técnicas de los proyecto VIS.

Durante la gestión del expresidente Álvaro Uribe en este periodo, el Fondo Nacional de Vivienda destino un 80% del valor de los subsidios para la financiación de vivienda nueva, dando un giro a la política aplicada al inicio del programa entre los años 1991 y 1997 que concentraba un mayor porcentaje del subsidio para mejoramiento de vivienda.

La aplicación de esta política tuvo un efecto positivo a nivel cuantitativo, pero la falta de atención al desarrollo de programas para mejoramiento de viviendas en condiciones precarias, demostró un resultado desfavorable a nivel cualitativo, aumentando el bajo nivel de calidad de la vivienda y los asentamientos humanos informales.

Otra de las políticas de vivienda emitidas durante este mandato fue la disminución del valor del subsidio, con el objetivo de tener una mayor cobertura en la vivienda de interés social tipo 1 y 2.

La implementación de esta política redujo aún más la posibilidad de las familias de menores ingresos de acceder a una solución de vivienda, el valor de subsidio familiar que para el año 2004 era de \$7.627.997 y en el año 2005 se redujo a \$6.676.204, este subsidio sumado al ahorro mínimo de cada familia y a la escasa capacidad de endeudamiento de las familias estrato 1 y 2 para logra obtener un crédito hipotecario en la banca comercial dificulta la adquisición de la vivienda de interés social.

La fórmula de calificación inicial del programa daba prioridad a las mujeres jefes de hogar y a los hogares con mayor número de personas, este sistema fue modificado; el cambio consistió en hacer más estricta la exigencia de requisitos de calificación y elegibilidad, para premiar a las familias con ahorros estables, sin embargo esto se constituyó en un nuevo factor de exclusión para los sectores más empobrecidos.

Con el nuevo sistema de calificación, los subsidios comienzan a transferirse a las familias con nivel de ingreso más elevado, que son los que pueden asegurar el ahorro estable exigido, alejándose así del objetivo principal del programa que es beneficiar a las familias de menos ingreso.

Además del ahorro, los hogares deben demostrar ante las cajas de compensación familiar, la aprobación del crédito complementario por parte de una entidad bancaria o financiera, o en su defecto poseer los recursos suficientes para pagar la totalidad de la vivienda, lo anterior con el fin de asegurar el cierre el ciclo financiero exigido para materializar la solución habitacional.

Esta figura se denominó “*evolución del subsidio a la demanda, hacia el subsidio a la demanda efectiva*” (Contraloría General de la República, 2006), la aplicación de esta política no mejoró la movilización del subsidio, por lo contrario se obtuvo como resultado la reducción de posibilidades de solicitarlo.

4.3.2. Políticas de Vivienda de Interés Social 2006-2010 “*Vivienda solución al alcance de todos*”

El expresidente Álvaro Uribe para su segundo periodo presidencial comprendido entre el año 2006 - 2010 dio continuidad a las políticas emitidas durante su mandato anterior y concentró la política de vivienda de interés social en las siguientes cinco acciones básicas.

- ✓ Incrementar los recursos destinados a subsidio
- ✓ Subsidios para mejoramiento
- ✓ Fomentar programas de acceso al financiamiento
- ✓ Convenio Banco de Materiales
- ✓ Legalización de títulos

La política de incremento de los recursos destinados a subsidio estableció multiplicar por tres los recursos que se habían venido asignando desde el año 1999.

Los subsidios para mejoramiento de vivienda fueron reactivados a gran escala con el fin de impulsar y promover una ciudad construida, adelantando estudios de pre-inversión para programas de mejoramiento.

El gobierno suscribe un convenio con CAMACOL y se pone en marcha el banco de materiales como complemento a los macro-proyectos urbanos, para garantizar precios más favorables a las entidades que realizan macro-proyectos de vivienda de interés social.

4.4. POLÍTICAS DISTRIETALES PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

4.4.1. Políticas Distritales 2001-2003 "*Bogotá para vivir todos del mismo lado*"

El Plan de Desarrollo presentado por el exalcalde Antanas Mockus bajo el nombre de "*Bogotá para vivir todos del mismo lado*", desarrollo la política de preferencia a la vivienda prioritaria a través de la promoción de viviendas accesibles a familias con ingresos inferiores a dos salarios mínimos mensuales, a diferencia del plan adelantado por su antecesor Enrique Peñalosa que basó su política de vivienda en desarrollar a través de Metrovivienda un "Banco de tierras", que tenía como objetivo "ofrecer los suelos suburbanos necesarios para desarrollar proyectos de vivienda de interés social" (Jolly, 2007).

La administración del exalcalde Enrique Peñalosa se propuso adquirir y dotar “2.160 hectáreas en 4 años”. Pero la reducción de los recursos previstos para financiar el proyecto obligo a la administración a desarrollar e iniciar sólo tres proyectos: El Recreo (116 ha. para 8.400 viviendas y El Porvenir (130 ha. para 13.700viviendas), ambos en la localidad de Bosa (suroccidente), y un proyecto de 65 ha. para 6.800 viviendas, El Nuevo Usme, ubicado en la localidad de Usme (suroriente).

Por lo contrario la administración de Antanas Mockus delegó a la Caja de Vivienda Popular, la coordinación de un ambicioso programa de mejoramiento integral de barrios y viviendas, con un presupuesto de aproximadamente 200 millones de dólares, esto explica la ausencia de nuevos proyectos de vivienda de interés social y la falta de continuidad de los proyectos iniciados durante la administración del exalcalde Enrique Peñalosa, el exalcalde Antanas Mockus se limitó a reorientar la segunda etapa de El Recreo, obligando a Metrovivienda a aumentar la parte de vivienda de interés prioritario y a reducir los costos del urbanismo.

4.4.2 Políticas Distritales 2004-2007 “*Bogotá Sin Indiferencia*”

Durante este periodo bajo el mandato de Luis Eduardo Garzón no se tuvo una clara política de vivienda, el alcalde planteó el proyecto “Bogotá con Techo”, equivalente a 500 hectáreas (500 has.) de suelo nuevo urbanizado y 70.000 Viviendas de Interés Prioritario con el fin “*Elevar el nivel de hábitat en las zonas de pobreza y vulnerabilidad y/o riesgo*” (Jolly, 2007), pero no mencionó cuál sería el instrumento para el cumplimiento del objetivo.

Dentro de la ejecución del Plan de Desarrollo, la administración del exalcalde Luis Eduardo Garzón concibió a Metrovivienda desde tres escalas diferentes:

1. Metrovivienda como “desarrollador de suelo urbano” que respalde y de prioridad a las Organizaciones Públicas de Vivienda como responsables principales de la construcción de las 70.000 viviendas de interés prioritario proyectadas.
2. Metrovivienda como gestor de un subsidio distrital de vivienda regido por los parámetros del Subsidio Familiar de Vivienda nacional, con el fin de suplirla falta de subsidios financiados por el Estado Central o las cajas de compensación familiar.
3. Estas dos medidas hacen que el objetivo de Metrovivienda cambie totalmente y el programa se convierte en proveedor de suelos de las Organizaciones Públicas de Vivienda, perdiendo autonomía e importancia en la vertiente local de la política pública de la vivienda de Interés Social.

4.4.3. Políticas Distritales 2008 – 2011 “Bogotá Positiva: Para Vivir Mejor”

El Exalcalde Samuel Moreno estableció como meta principal construir 74.920 viviendas de interés social, la habilitación de 440 hectáreas de suelo, el desarrollo de 600 hectáreas al sur de la ciudad para los proyectos; Operación Nuevo Usme y Alianzas por el Hábitat, la implementación de 105 hectáreas para ofrecer 30.367 soluciones de vivienda nueva y la asignación de 4.448 subsidios de vivienda.

La revisión de las hectáreas proyectadas para la construcción de viviendas en este periodo presentó grandes inconsistencia, porque aun, cuando la meta se cumplió solo en el 35%, el presupuesto para estas soluciones de vivienda se ejecutó en el 94%. Es decir, se gastó el recurso asignado pero no le cumplió a la ciudad.

La evaluación del mandato del exalcalde Samuel Moreno realizada por los organismos de control comprobaron que los objetivos planteados no se cumplieron, y “registraron niveles de ejecución injustificadamente bajos”. (Personería Distrital, 2012)

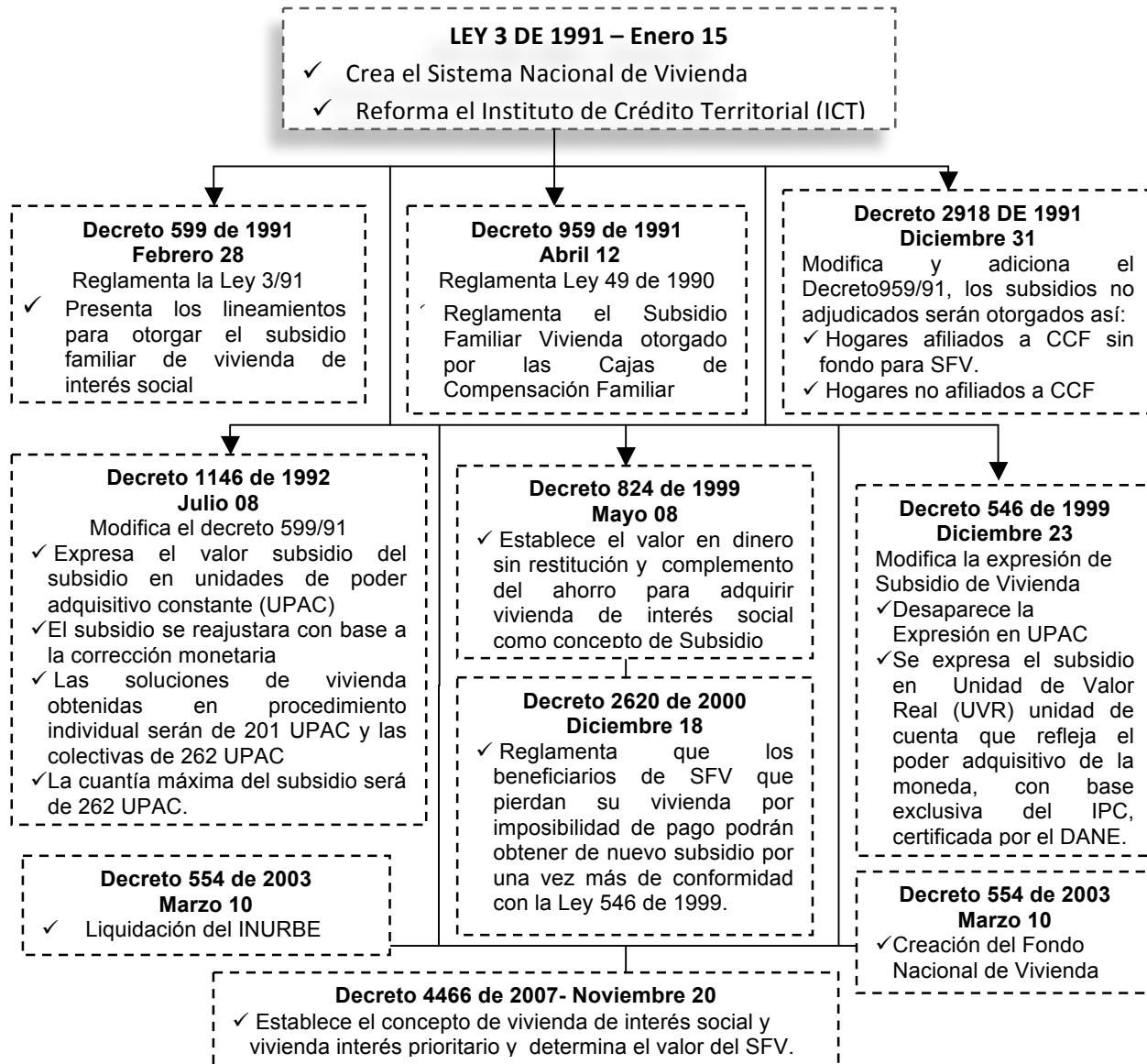
4.5. NORMATIVIDAD DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

La vivienda de interés social tiene como fundamento principal la Ley 3 de 1991 que constituye su creación y decretos que reglamentan, los conceptos de solución de vivienda, vivienda de interés social, subsidio, así mismo determina las condiciones y los requisitos que deben reunir las familias para obtener el beneficio del subsidio de vivienda familiar, así como otras disposiciones.

El Art. 44 de la Ley 9 de 1989 establece, que las viviendas de interés social son aquellas que se desarrollan para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, esta definición se conservó en la Ley 388 de 1997, pero la Ley 1450 de 2011 en su artículo 117 modificó la definición de vivienda de interés social, así:

“De conformidad con el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, la vivienda de interés social es la unidad habitacional que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción y cuyo valor no exceda 135 salarios mínimos legales mensuales vigentes.”

Eliminando el derecho a la vivienda, cuidadosamente conservado durante 22 años, conceptuado la vivienda de interés social como solo un tipo de vivienda más y no, como la prioridad de solución de vivienda para la población más pobre y vulnerable del país, que carece de posibilidades y recursos económicos necesarios para adquirir un techo digno.

Grafico No. 6 Ley y Decretos Vivienda de Interés Social

Fuente: (El congreso de la Republica - Diario Oficial No. 39.631, 1991) - Elaborado: Autores

5. METODOLOGIA

A lo largo de la historia de la ciencia han surgido diversas corrientes de pensamiento tales como el Empirismo, el Materialismo Dialéctico, el Positivismo, la Fenomenología y el Estructuralismo, las cuales han originado diferentes rutas en la búsqueda del conocimiento.

Desde la segunda mitad del siglo XX estas corrientes se han polarizado en dos enfoques principales:

- ✓ El enfoque cuantitativo
- ✓ El enfoque cualitativo de la investigación.

Los dos enfoques cuantitativo y cualitativo utilizan cinco fases similares y relacionadas entre sí. (Grinnell, 1997):

- ✓ Llevan a cabo observación y evaluación de fenómenos.
- ✓ Establecen suposiciones o ideas como consecuencia de la observación y evaluación realizadas.
- ✓ Prueban y demuestran el grado en que las suposiciones o ideas tienen fundamento.
- ✓ Revisan tales suposiciones o ideas sobre la base de las pruebas o del análisis.
- ✓ Proponen nuevas observaciones y evaluaciones para esclarecer, modificar, cimentar y/o fundamentar las suposiciones e ideas; o incluso para generar otras.

El enfoque cuantitativo utiliza la recolección y el análisis de datos para contestar preguntas de investigación y probar hipótesis establecidas previamente, y confía en la medición numérica, el conteo y frecuentemente en el uso de la estadística para establecer con exactitud patrones de comportamiento en una población.

La metodología cuantitativa posee y desarrolla las siguientes características (Roberto Hernandez Sampieri, 2003):

1. El objeto de análisis es una realidad observable, medible y que se puede percibir de manera precisa, ejemplo el análisis socioeconómico.

2. La relación entre teoría e hipótesis es muy estrecha, la segunda deriva de la primera. A partir de un marco teórico se formula una hipótesis, mediante un razonamiento deductivo, y luego se intenta validar empíricamente.
3. Se busca establecer una relación de causa-efecto entre dos fenómenos.
4. Se analizan variables de forma matemática y estadística. Una variable es una característica que puede adoptar distintos valores. Se asignan valores a los sujetos en función de esa variable. De este modo, el concepto de variable se opone al de constante, que se refiere a las características que sólo pueden tomar un mismo valor para todos los sujetos.
5. La técnica más relevante para la recolección de datos es la encuesta.
6. El objetivo de investigación son hechos o fenómenos sociales.
7. Nivel de observación: directa (sobre sujetos investigados) y extensiva (realizada en grandes grupos de población).
8. Se puede reproducir en numerosas ocasiones, es decir, que bajo el mismo procedimiento y variables se obtengan los mismos resultados (que sea válido).

El déficit de vivienda de interés social es un problema existente y que aumenta año tras año, el método de investigación cuantitativo permite analizarlos datos de manera científica y de forma numérica, teniendo en cuenta que existe el modelo de oferta y demanda aplicable al sistema de vivienda de interés social.

El estudio descriptivo desarrollado en esta investigación consiste en identificar conceptos, características de los procesos, situaciones e información relacionados con las variables que inciden en la adquisición de vivienda de interés

social y el impacto que representa para las familias de los estratos 1 y 2 en Bogotá.

Esta investigación se desarrolla a través de un método cuantitativo y un estudio descriptivo, en el cual se establecen y analizan las variables sociales y financieras que afectan la adquisición de vivienda de interés social de los estratos 1 y 2 en Bogotá.

El objetivo de la investigación descriptiva consiste en llegar a conocer las situaciones, costumbres y actitudes predominantes a través de la descripción exacta de las actividades, objetos, procesos y personas. Su meta no se limita a la recolección de datos, sino a resolver una hipótesis e identificar las relaciones que existen entre dos o más variables. Los investigadores no solo deben dedicar su investigación a la recolección y tabulación de datos, en este tipo de investigación se deben recoger los datos sobre la base de una hipótesis o teoría, exponerlos y resumir la información de manera cuidadosa y luego analizar minuciosamente los resultados, a fin de extraer generalizaciones significativas que contribuyan al conocimiento.

5.1. VARIABLES SOCIALES

Durante el desarrollo metodológico de esta investigación se estudiarán y analizarán las siguientes variables sociales:

- ✓ **Estratos socioeconómicos:** Es necesario investigar y analizar la estratificación socioeconómica de la población en Bogotá, que es una clasificación en estratos de los inmuebles residenciales, la cual se realiza principalmente para cobrar de manera diferencial los servicios públicos domiciliarios permitiendo asignar subsidios y cobrar contribuciones por estrato. (DANE, 2011)

- ✓ **Gastos por nivel de ingreso:** Se analizará la Encuesta de Ingresos y Gastos dirigida a los hogares, en la cual se indagan en forma detallada todos los ingresos de los miembros del hogar (ingresos por trabajo, ingresos de capital, subsidios, transferencias, ingresos ocasionales, entre otros) así como todos los posibles gastos en que puede incurrir un hogar en diferentes periodos. (DANE, 2011)

- ✓ **Ingreso por estrato socioeconómico:** Se estudiará el ingreso por estrato socioeconómico en Bogotá, para determinar la capacidad económica de la población para suplir sus necesidades y adquirir bienes.

- ✓ **Índice de necesidades básicas insatisfechas (NBI):** Es necesario analizar el índice de Necesidades Básicas Insatisfechas para determinar, con ayuda de algunos indicadores simples, si las necesidades básicas de la población se encuentran cubiertas. Los grupos poblacionales que no alcancen un umbral mínimo fijado, son clasificados como pobres. Los indicadores simples seleccionados, son: Viviendas inadecuadas, Viviendas con hacinamiento crítico, Viviendas con servicios inadecuados, Viviendas con alta dependencia económica. (DANE, 2011)

- ✓ **Índice de calidad de vida:** El Índice de Calidad de vida permite investigar y cuantificar las condiciones de vida y niveles de desarrollo de Bogotá, integrando cuatro variables o dimensiones de riqueza (DANE, 2011):
 - ❖ Variables que miden capital físico individual - características de la vivienda
 - ❖ Variables que miden capital físico colectivo – infraestructura
 - ❖ Variables que miden capital humano individual – Educación
 - ❖ Variables de capital social básico - Composición del hogar permite medición de intensidad y distribución, a niveles muy desagregados.

- ✓ **Tipos de vivienda:** Los tipos de vivienda de Colombia son según las alternativas del mercado en estilos y costos. En cuanto al precio el mercado colombiano ofrece dos tipos (DANE, 2001):

1) Viviendas Interés Social (VIS)

2) Vivienda comercial (No VIS).

5.2. VARIABLES FINANCIERAS

Durante el desarrollo metodológico de esta investigación se estudiarán y analizarán las siguientes variables sociales:

- ✓ **Recursos asignados:** El Subsidio Familiar de Vivienda que otorga el Fondo Nacional de Vivienda - FONVIVIENDA, se hace con cargo a los recursos del Presupuesto Nacional. El otorgado por la Caja de Compensación Familiar se hace con cargo a la contribución por parte de los empresarios por concepto de Parafiscales.
- ✓ **Valor de los subsidios:** El valor del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social está determinado con base en el puntaje e ingresos respectivos jefe del hogar postulante. (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio , 2012)
- ✓ **Capacidad de endeudamiento:** Se analizará la capacidad de endeudamiento de los bogotanos de los estratos 1 y 2 para definir la posición crediticia de cada familia, el seguimiento y la sostenibilidad del crédito en el sistema financiero.(Banco de la Republica, 2011).
- ✓ **Tasa de interés:** En desarrollo de la investigación es necesario conocer la tasa de interés de los préstamos en oferta para vivienda de interés social, y el medio de pago de este. (Banco de la Republica , 2012)

- ✓ **Precio de la vivienda:** El Decreto 4466 del 20 de noviembre de 2007 estipula que el precio máximo para la vivienda de interés Social es de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes.
- ✓ **Servicio de la deuda:** Conocer que tanto son beneficiados los bogotanos de estratos 1, y 2 de Bogotá en el servicio de la deuda, modos de pago de capital, intereses y comisiones originadas en operaciones de crédito hipotecario con la entidad prestamista. (Banco de la Republica, 2011)
- ✓ **Aportes de ahorro programado:** Requisito exigido para adquirir el subsidio de vivienda de interés Social, este ahorro debe ser realizado en una entidad bancaria y debe consignarse en un aporte mensual. (Ministerio de Vivienda, Ambiente y Desarrollo Territorial, 2011)
- ✓ **Condiciones del préstamo:** Es necesario conocer las condiciones, necesidades financieras, y garantías de pago de los préstamos hipotecarios a los que se postulan la población de estratos 1 y 2 de Bogotá para la adquisición de vivienda de interés social. (Norman Maldonado, 2008)

6. ANALISIS DE RESULTADOS

6.1. ANALISIS DE OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN BOGOTÁ

6.1.1. Agentes que intervienen en el mercado de Vivienda de Interés Social

- ✓ **Constructoras:** La vivienda de interés social se ha convertido en uno de los mercados más significativos para el progreso de la economía del país, para llevar a cabo y materializar los proyectos de vivienda de interés social es necesario contar con el apoyo de las constructoras quienes determinan las condiciones propias para su ejecución.

- ✓ **Entidades financieras:** Los hogares de estrato 1 y 2 en Bogotá, no logran reunir el 100% del valor de la vivienda de interés social, y es a través de estas entidades que las familias pueden acceder al sistema de financiero, obteniendo un crédito de vivienda que sumado al subsidio de vivienda familiar y al ahorro programado dé como resultado una solución de vivienda.

- ✓ **Cajas de Compensación Familiar:** Son entidades privadas, sin ánimo de lucro, de redistribución económica y naturaleza solidaria, creadas para mejorar la calidad de vida de las familias de los trabajadores colombianos, mediante la gestión y entrega, de subsidios y servicios de recreación y capacitación, a cargo de los aportes de seguridad social que hacen los empleadores. (Comfenalco Antioquia, 2011)

Funcionan como entidades operadoras, es decir a través de las cajas de compensación familiar y los aportes que reciben por parte de los empresarios por concepto de parafiscales, las familias conformadas por más de dos personas y que por lo menos una de ellas se encuentre afiliada a la caja de compensación familiar puede postularse para ser beneficiada con el subsidio de vivienda.

La Caja de Compensación Familiar se encarga de la aprobación y desembolso del subsidio de vivienda para aquellas familias que cumplen con todas las condiciones y requisitos exigidos.

En Bogotá operan tres Cajas de Compensación Familiar:

1. CAFAM
2. Compensar
3. Caja Colombiana de Subsidio Familiar – COLSUBSIDIO

6.1.2. Análisis Oferta de Vivienda de Interés Social en Bogotá

Los tipos de vivienda de interés social que son ofertados, se establecen de acuerdo al área de construcción, áreas comunes y equipamiento, y deben cumplir con las siguientes medidas mínimas para la urbanización y construcción de Viviendas de Interés Social Tipo 1 y 2 conforme lo determina el Art 1° del Decreto Nacional 2083 de 2004.

Tabla No.4 Área Mínima para Vivienda de Interés Social Tipo 1 y 2

TIPO DE VIVIENDA	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	AISLAMIENTO POSTERIOR
Vivienda unifamiliar	35 m2	3.50 m2	2.00 m2
Vivienda bifamiliar	70 m2	7.00 m2	2.00 m2
Vivienda multifamiliar	120 m2	-	-

Fuente: Decreto 2083/2004

El porcentaje mínimo de las cesiones urbanísticas gratuitas para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social Tipo 1 y 2, debe ser del 25% del Área Neta Urbanizable, distribuido así:

- Para espacio público } Entre el 15% al 20% del área neta urbanizable
- Para equipamiento } Entre el 5% al 10% del área neta urbanizable

Las Políticas de la administración habitacional han centrados su ejecución en la construcción de viviendas con un valor de más de 38 millones de pesos es decir viviendas que superan los 70 salarios mínimos mensuales vigentes, la construcción de viviendas de menos de ese valor, que es el déficit de unidades residenciales, están por fuera de las prioridades del Distrito.

La vivienda de interés social es la vivienda que tiene su valor entre 71 y 135 salarios mínimos mensual vigente es inasequible para los hogares bogotanos de los estratos 1 y 2, lo que hace que la oferta del mercado no sea la requerida por los consumidores o compradores.

Tabla No. 5 Oferta de Vivienda de Interés Social en Bogotá

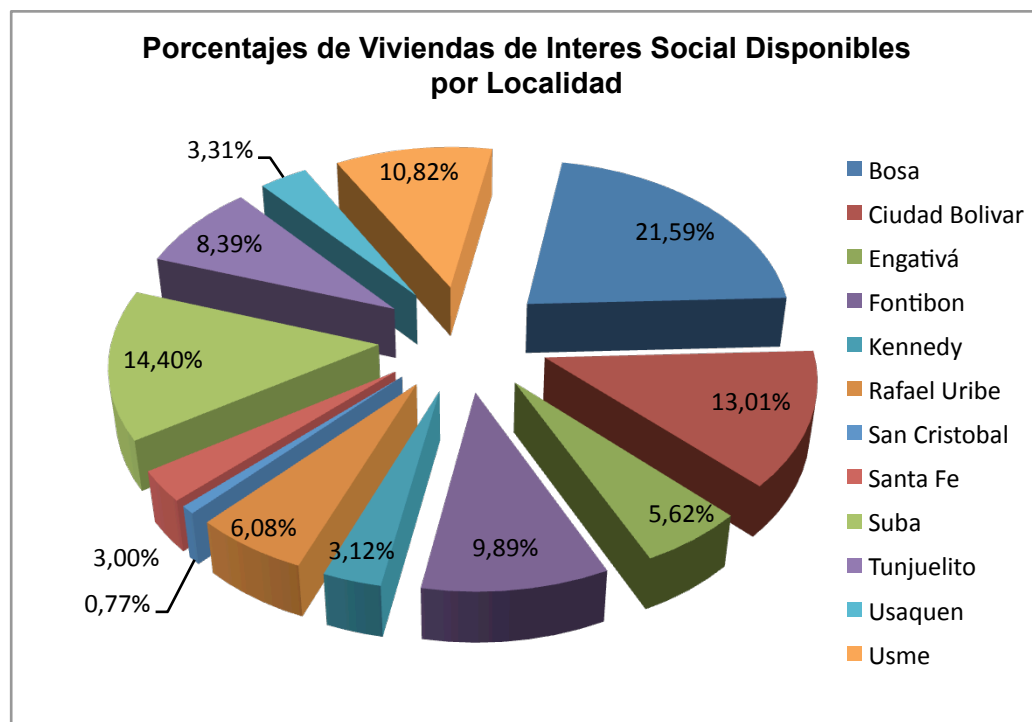
N°	PROYECTO	LOCALIDAD	EMPRESA / PROMOTOR	VALOR	UNIDADES DISPONIBLES
1	Torres del Porvenir	Bosa	PSI CONSTRUCTORES - COLSUBSIDIO	\$ 33.600.000	4
2	Plazuelas de Santa Ana	Bosa	CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A. (CUN)	\$ 68.600.000	6
3	Los Condominios del Ensueño I	Ciudad Bolívar	NORCO S.A.	\$ 55.000.000	6
4	Villa Verde 183	Usaquén	CONSTRUCCIONES APRIX S.A.S. (CUN)	\$ 54.000.000	6
5	La Capilla de Suba	Suba	ROLDAN MORENO GUILLERMO S.A.S	\$ 72.200.000	7
6	Sinsonte Conjunto Residencial	Bosa	FUNDACIÓN COMPARTIR	\$ 70.600.000	8
7	Urbanización San Nicolás	San Cristóbal	INVERSIONES MENDEBAL S.A. (CUN)	\$ 62.200.000	9
8	Conjunto Residencial Verona I	San Cristóbal	PROYECTOS DE ARQUITECTURA E INGENIERA CONSTRUCCIONES SAS	\$ 43.000.000	11
9	Lucerna	Bosa	CONSTRUCTORA TORRES DE LUCERNA	\$ 57.700.000	11
10	Parques de Almazán	Engativá	CONSTRUCTORA PARQUE CENTRAL	\$ 73.300.000	12
11	Ciudad Tintal	Kennedy	CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.	\$ 75.900.000	12
12	Bello Horizonte	Suba	CONSTRUCCIONES BUEN VIVIR	\$ 66.700.000	13
13	Parque Central Bonavista II	Ciudad Bolívar	GRUPO AR S.A. (CUN)	\$ 66.000.000	19
14	El Solar Conjunto Residencial	Bosa	CONSTRUCTORA E INVERSIONES EL SOLAR S.A. (CUN)	\$ 76.300.000	28
15	Atalaya del Recreo	Bosa	C.A.S.A COMPAÑÍA DE CONSTRUCTORES S.A.	\$ 60.450.000	34
16	Mirador del Portal	Ciudad Bolívar	AMARILO S.A. (CUN)	\$ 53.900.000	38
17	Andino Conjunto Residencial	Bosa	INVERSIONES Y PROYECTOS CAPAL SAS	\$ 63.000.000	48
18	Marbella Real	Rafael Uribe	CEP CONSTRUCTORA ASOCIADOS	\$ 56.000.000	53
19	Faisanes Conjunto Residencial	Bosa	FUNDACIÓN COMPARTIR	\$ 57.000.000	53
20	Portal Molinos	Ciudad Bolívar	CONSTRUCTORA LAS GALIAS	\$ 55.700.000	60
21	Bolonia Real	Usme	ARQUITECTURA Y PROPIEDAD.	\$ 49.000.000	61
22	Mirador del Parque II	Ciudad Bolívar	AMARILO S.A. (CUN)	\$ 77.200.000	62
23	Parque Central Bonavista I	Ciudad Bolívar	GRUPO AR S.A. (CUN)	\$ 71.000.000	67
24	Camino de las Américas	Kennedy	DESPROING LTDA (CUND)	\$ 61.300.000	69
25	San Sebastián	Santa Fe	INACAR INMOBILIARIA CARBONE Y ASOCIADOS S.C.A	\$ 70.000.000	78
26	San Cayetano	Usaquén	ARKETIA S.A.(CUN)	\$ 76.000.000	80
27	Rincón de San Miguel	Ciudad Bolívar	CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A. (CUN)	\$ 68.000.000	86
28	Ciudadela CAFAM II	Suba	CONSTRUCTORA NEMESIS S.A.(CUN)	\$ 64.200.000	90
29	Mirador del Parque	Usme	ORMECO	\$ 38.100.000	100
30	Molino Verde	Rafael Uribe	SUPREMA S.A.	\$ 49.400.000	105
31	Vistas del Rio I - II	Usme	URBANISTIKA S.A.S (CUN)	\$ 34.000.000	120

N°	PROYECTO	LOCALIDAD	EMPRESA / PROMOTOR	VALOR	UNIDADES DISPONIBLES
32	Parque de Engativá	Engativá	PROMOTORA CONVIVIENDA	\$ 60.000.000	134
33	Urbanización Rincón de Bolonia	Tunjuelito	CG CONSTRUCTORA S.A.S	\$ 44.000.000	218
34	Solsticio	Fontibón	INCOL S.A. INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES S.A. (CUN)	\$ 70.000.000	257
35	Reserva de San Felipe	Suba	SOCIEDAD CONSTRUCTORA BOGOTÁ S.A. (CUN)	\$ 71.000.000	264
36	Tangara Conjunto Residencial	Bosa	FUNDACIÓN COMPARTIR	\$ 64.000.000	369
NUMERO TOTAL DE VIVIENDAS OFERTADAS AGOSTO 2012					2.598

Fuente: Metrovivienda -2012

La Secretaria Distrital de Vivienda tiene 36 proyectos de vivienda de interés social es decir cuenta con 2.598 soluciones de vivienda disponibles en Bogotá para el mes de agosto 2012, la disponibilidad de solución de vivienda hace referencia al número de viviendas de interés social que a esa fecha aún no habían sido adquiridas por ninguna familia estrato 1 y 2.

Grafico No. 7 Porcentajes de Vivienda de Interés Social Disponibles en Bogotá



Fuente: Metrovivienda – Agosto/2012

Elaboración: Autores

De acuerdo a la tabla No. 5, se puede establecer que la mayor oferta de vivienda de interés social se encuentra concentrada en la localidad de Bosa con una representación del 21,59% del total del mercado, el valor promedio de la vivienda en esta localidad es de \$63.454.901,96, seguida por las localidades de Suba y Ciudad Bolívar con una representación del 14,40% y 13,01% respectivamente.

6.1.3. Análisis demanda de Vivienda de Interés Social en Bogotá

La demanda anual de vivienda en Colombia es de 240.000 viviendas, pero solo se construyen aproximadamente 130.000 unidades residenciales, dejando en déficit a 120.000 familias sin solución de vivienda, con el número de viviendas construidas anualmente no se logra satisfacer la necesidad real.

De igual forma, se estima que un millón de hogares están localizados en zonas de alto riesgo y cerca de 210.000 hogares desplazados por la violencia, localizados actualmente en las ciudades, requieren atención en vivienda.

Además de los 2.3 millones de hogares urbanos con déficit de vivienda (65% déficit cuantitativo), cada año se conforman en las áreas urbanas del país cerca de 200.000 hogares, de los cuales 65.000 están vinculados a la economía informal y presentan ingresos inferiores a 2 salarios mínimos mensuales legales.

Las condiciones y requisitos exigidos para que una familia sea beneficiada con un subsidio de vivienda familiar son reunidos y cumplidos en la mayoría de los casos, por las familias de estrato 1 y 2 en Bogotá, pero la capacidad de ahorro y las condiciones necesarias para adquirir un crédito hipotecario son muy difíciles de cumplir, teniendo en cuenta que van de la mano con los ingresos recibidos por el hogar y los gastos personales y familiares.

Las familias de los estratos 1 y 2 en Bogotá deben buscar otra alternativa para poder cubrir su necesidad de obtener una solución de vivienda, la alternativa es adquirir vivienda de interés prioritario, que es la vivienda cuyo valor es menos de 70 salarios mínimos mensuales vigentes, cumplir con las condiciones establecidas y certificar que el hogar está conformado por personas desplazadas, víctimas de violencia, discapacitadas o mayores de 65 años entre otros requisitos establecidos por ley para ser beneficiado por un subsidio de vivienda para este tipo de vivienda.

El Distrito con el fin de entregar estos subsidios a la población con ingresos más bajos y que cumpla con las condiciones, deja por fuera a una gran parte de la población de los estratos 1 y 2 que no aplica para la vivienda de interés prioritario, y para la cual el precio de la oferta de vivienda de interés social es demasiado alto para el nivel de sus ingresos, dejando nuevamente insatisfecha la necesidad del mercado.

Según estudios realizados por CAMACOL en junio de 2009, la demanda de viviendas de interés social en Bogotá era de 61.000 unidades, pero anualmente se construyen en promedio 33.600 viviendas, lo que representa un déficit habitacional cuantitativo del 44,91%.

La demanda de vivienda de interés social y del subsidio de vivienda aún es considerable y la oferta a pesar del esfuerzo de las entidades vinculadas a la política de vivienda de interés social no logra cubrir las necesidades de vivienda de los estratos 1 y 2 con referencia a calidad y costo.

6.1.4. Déficit de Vivienda de Interés Social en Bogotá

El diseño de las políticas de vivienda de interés social debe tener en cuenta el comportamiento del mercado, es decir, la interrelación entre la demanda efectiva de Subsidio de vivienda y la oferta de vivienda, la situación del mercado de vivienda se describe a continuación.

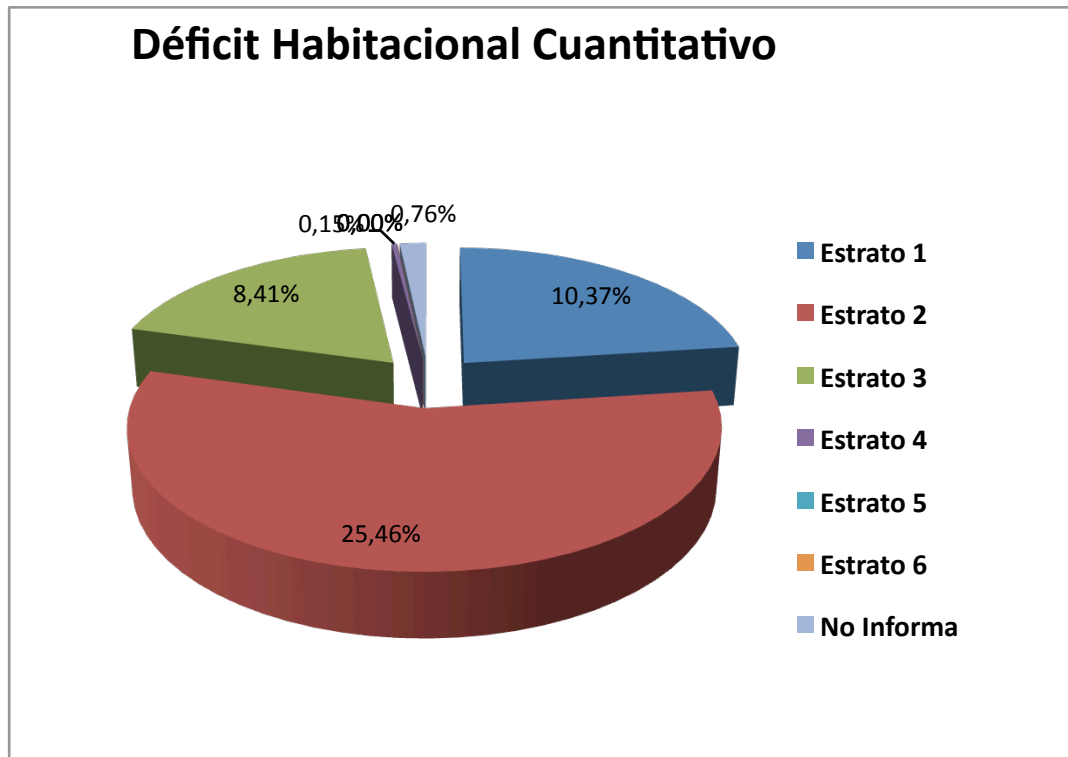
El déficit de vivienda aumenta año tras año, por la falta de suelos para construir, la demora en la aprobación de los proyectos y planes de vivienda parciales y la formación de nuevos hogares bogotanos, estos factores incrementan el déficit de vivienda cualitativamente con la formación de asentamientos ilegales y cuantitativamente ya que la cantidad de viviendas ofertada no satisface la cantidad demandada. (Secretaría Distrital del Hábitat, 2010).

Tabla No. 6 Déficit Habitacional en Bogotá 2011 (VIP – VIS – NO VIS)

ESTRATO SOCIOECONOMICO	HOGARES EN DÉFICIT		DÉFICIT CUANTITATIVO		DÉFICIT CUALITATIVO	
	HOGARES	(%)	HOGARES	(%)	HOGARES	(%)
1	47.710	18,49%	26.764	10,37%	20.947	8,12%
2	139.648	54,12%	65.708	25,46%	73.940	28,65%
3	51.593	19,99%	21.701	8,41%	29.892	11,58%
4	1.690	0,65%	390	0,15%	1.300	0,50%
5	383	0,15%	0	0,00%	383	0,15%
6	185	0,07%	0	0,00%	185	0,07%
No Informa	16.837	6,52%	1.967	0,76%	14.871	5,76%
	258.046	100%	116.530	45,16%	141.518	54,84%

Fuente: Secretaría Distrital del Hábitat

El déficit habitacional en Bogotá para el año 2011 estaba concentrado en los estratos 1, 2 y 3, según se demuestra en la Tabla No. 6, estos estratos suman un acumulado del 92,60% del déficit en donde el estrato 2 es la población con mayor déficit habitacional cuantitativo y cualitativo, representando un 54,12% del total del déficit de vivienda en Bogotá.

Grafica No. 8 Déficit Habitacional Cuantitativo

Fuente: Secretaria Distrital del Hábitat **Elaboración:** Autores

El déficit de vivienda cuantitativo en Bogotá es del 45,24% del total del déficit, donde el estrato 2 aporta la mayor cuota del déficit con un 25,46%, es de resaltar que el déficit cuantitativo representa un problema grave con gran impacto social, toda vez que no se da cubrimiento a la necesidad básica de vivienda de los hogares de este estrato, que son estadísticamente las familias con ingresos inferiores a los 4 salarios mínimos mensuales.

La grafica No. 8 Déficit Habitacional refleja que la cantidad de viviendas faltantes corresponde a los estratos 1, 2 y 3, que representan un acumulado del 97,98% del total del déficit habitacional, el restante del déficit 2.02% corresponde al estrato 4 y a la población que no informa estrato, los estrato 5 y 6 no reportan déficit habitacional cuantitativo según los datos registrados en la Secretaria Distrital de Hábitat.

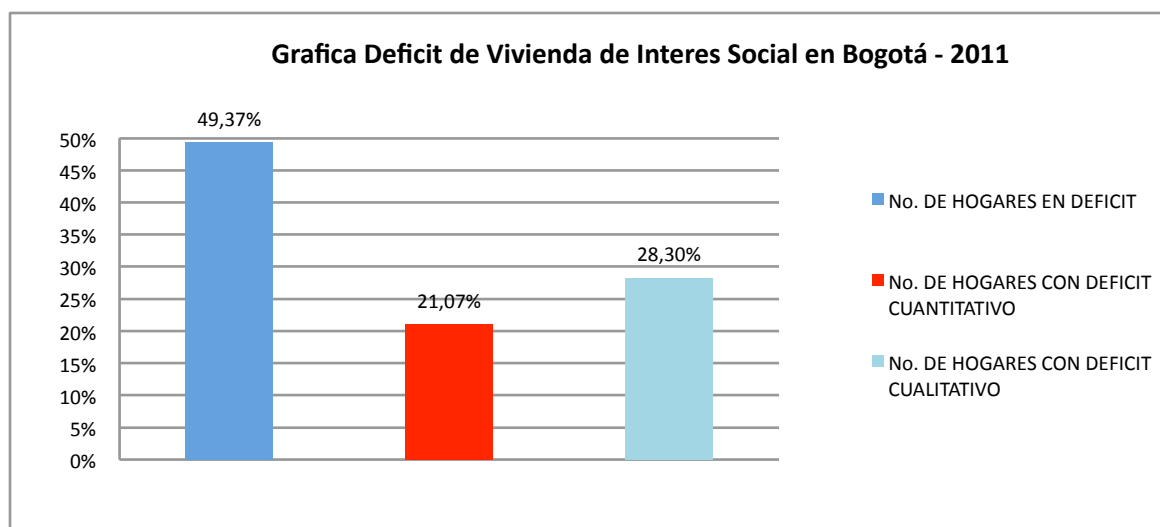
Tabla No. 7 Déficit de vivienda de interés social en Bogotá 2011

CONDICIÓN	NÚMERO DE VIVIENDAS	PORCENTAJE (%)
No. de Hogares en Déficit	127.400	49,37%
No. de Hogares con Déficit Cuantitativo	54.375	21,07%
No. de Hogares con Déficit Cualitativo	73.025	28,30%

Fuente: DANE

La vivienda de interés social en Bogotá presenta un déficit del 49,37% este porcentaje corresponde a las familias que no poseen una vivienda o la vivienda que tienen no cumple con las condiciones de calidad, infraestructura y acceso a servicios públicos.

La Secretaria Distrital de Vivienda debe proveer anualmente a la población de estratos 1 y 2 cerca de 127.400 soluciones de vivienda de interés social, para satisfacer la demanda de vivienda, pero los trámites administrativos y la falta de suelos no permiten que se dé cumplimiento a la meta propuesta por el Distrito, esto conlleva a que el déficit de vivienda de interés social crezca cada vez más, siendo necesario adoptar nuevas políticas que permitan dar solución a este problema de las familias bogotanas de menores ingresos.

Grafica No. 9 Déficit de Vivienda de Interés Social en Bogotá 2011

Fuente: DANE

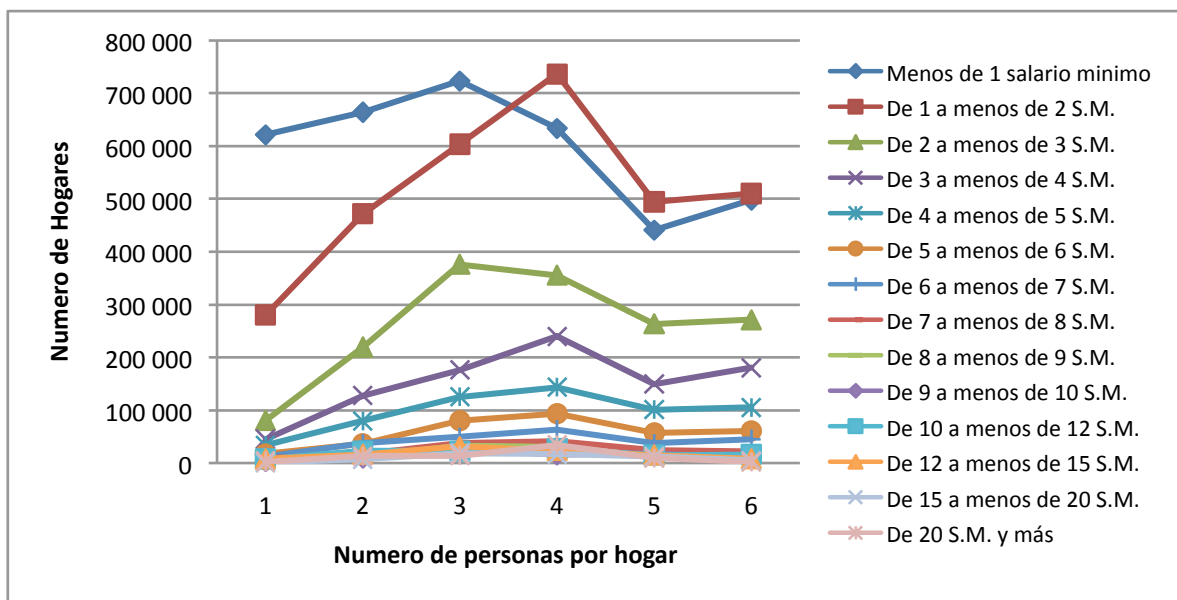
Elaboración: Autores

Del 49,37% del total del déficit de vivienda de interés social en Bogotá para el año 2011, el 21,07% hace referencia al número de vivienda de interés social faltantes para cubrir las necesidades de solución de vivienda de los hogares de menores ingresos es decir el déficit de vivienda de interés social cuantitativo y el 28,30% se refiere al número de vivienda que no cumple con las condiciones requeridas para una vivienda digna lo que significa que este porcentaje de hogares requieren subsidios para mejoramiento de vivienda.

El déficit de vivienda cuantitativo representa el 42,67% del déficit de vivienda en Bogotá y el déficit cualitativo el 57,33%, reflejando un problema social en relación a la poca cobertura que se tiene con los programas actuales para satisfacer la necesidad de vivienda digna de la población de bajos recursos y lograr cerrar la brecha existente entre la demanda y la oferta de vivienda de interés social.

6.2. ANÁLISIS DE INGRESOS Y GASTOS DE LAS FAMILIAS ESTRATO 1 Y 2 EN BOGOTÁ

Grafica No. 10 Hogares por número de personas de la unidad de gasto



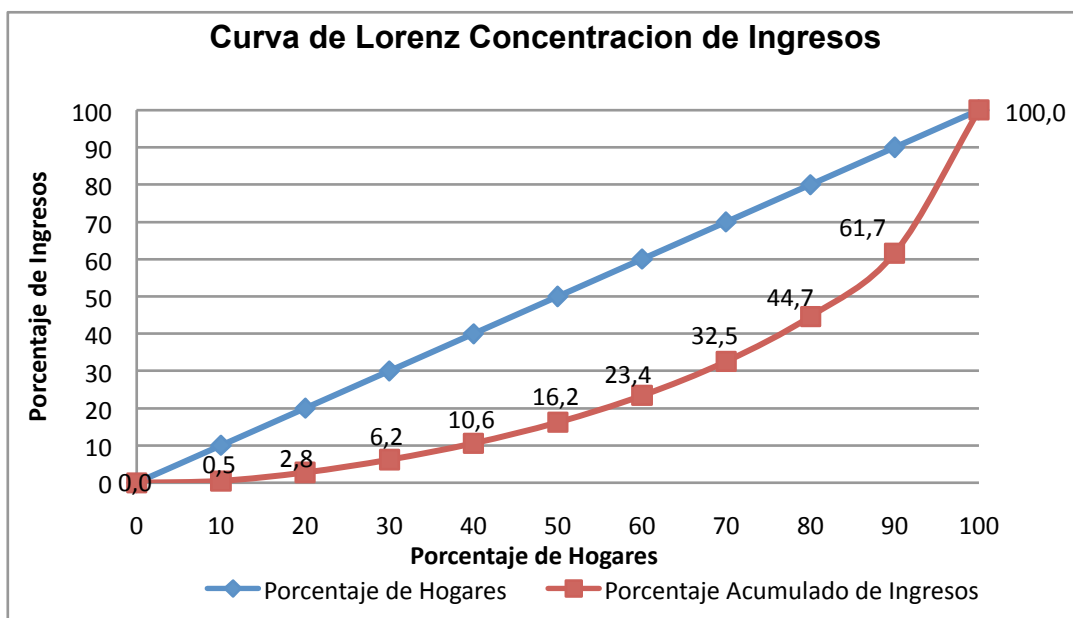
Fuente: DANE

Elaboración: Autores

El mayor número de hogares se encuentra ubicado entre la población que tiene ingresos menores a 2 salarios mínimos de acuerdo al gráfico No. 10 y de este número de hogares la mayor parte está conformado por cuatro personas.

Los hogares con ingresos de menos de dos salarios mínimos mensuales legales vigente representa un 59,90% del total de los hogares y el 82,20% del total de los hogares representan las familias que pueden ser beneficiadas con un subsidio de vivienda familiar para adquirir una solución de vivienda de interés social y que son aquellos que reciben menos de 4 salarios mínimos mensuales.

Grafica No. 11 Curva de Lorenz Concentración de Ingresos



Fuente: DANE

Elaboración: Autores

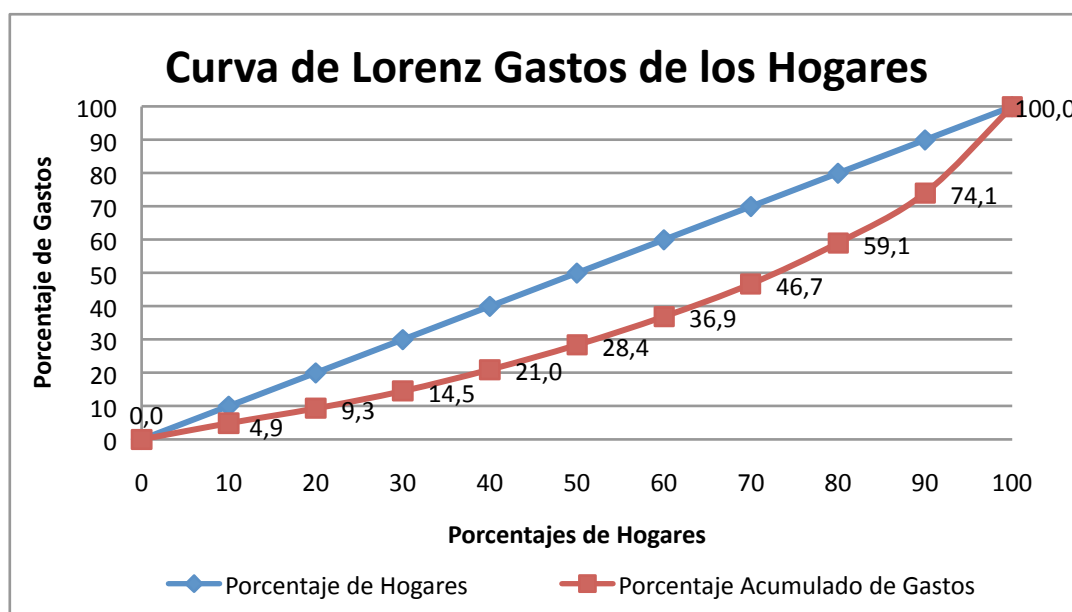
Para determinar la concentración de los ingresos y gastos de la población en Bogotá, se realiza una Curva de Lorenz, que es un gráfico frecuentemente utilizado para representar la distribución relativa de una variable en un dominio determinado (Ray, 1998), en este caso se relacionan los porcentajes acumulados de población con porcentajes acumulados de los ingresos que esta población recibe y de igual manera se relacionan los porcentajes acumulados de población con los porcentajes acumulados de los gastos de esta población.

Según el gráfico de la Curva de Lorenz Concentración de Ingresos, se puede analizar que los dos primeros deciles corresponden a los hogares que reciben un ingreso menor a un salario mínimo y representan el 2,8% de la concentración total de ingresos en Bogotá.

En contraste los deciles 9 y 10 que son los hogares que reciben ingresos superiores a los 10 salarios mínimos poseen el 55,4% del total de la concentración de ingresos, evidenciando que el 70% de los hogares bogotanos representa en el acumulado de los ingresos solo el 32,5%, mientras el 30% de los hogares restantes representa el 67,5% total acumulado de la concentración de ingresos, comprobando la desigualdad de los ingresos recibidos por los hogares.

La concentración del ingreso demuestra un desequilibrio en la distribución de ingresos recibidos mensualmente por las familias bogotanas siendo confirmado una vez más el problema social en relación al nivel de ingresos para cubrir las necesidades básicas del hogar.

Grafica No. 12 Curva de Lorenz Concentración de Gastos



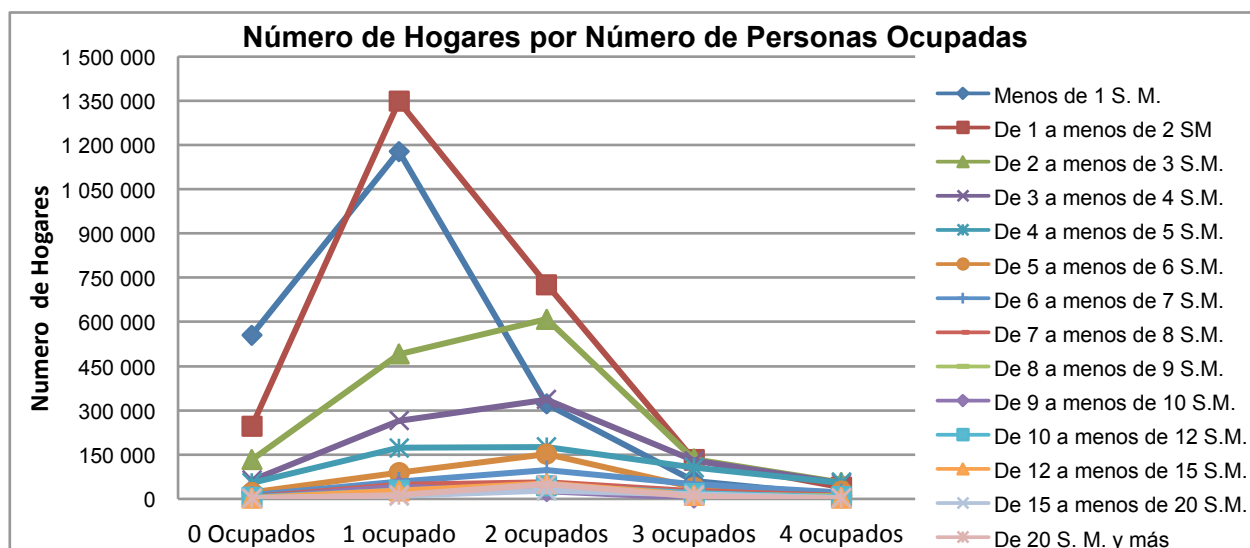
Fuente: DANE **Elaboración:** Autores

Según el gráfico de la Curva de Lorenz Concentración de Gastos, se puede analizar que el 70% de los hogares bogotanos representan el 46,7% del total acumulado de los gastos, mostrando un desequilibrio entre la concentración de ingreso y la concentración de gasto de las familias.

Al realizar la comparación de la concentración de ingresos y gastos de los deciles 1 y 10 se obtiene como resultado, que el decil 1 solo posee el 0,5% del total de los ingresos de la economía mientras que el decil 10 posee el 38,4% del total de los ingresos de la economía. En contraste con relación al gasto el decil 1 presenta un nivel de 4.9% en el total de gastos de la economía y con solo un nivel de ingresos de 0,5% de la economía, por lo cual el déficit de 4,4 puntos están representados en los subsidios que recibe esta población. En el decil 10 ocurre lo contrario el nivel del gasto representa el 25,9% y el nivel de ingreso que corresponde a este decil es 38,4% generando un excedente entre ingresos y gastos de 12.5 puntos.

La grafica de Lorenz Concentración de Ingresos y Concentración de Gasto permite analizar y evidenciar que la concentración de ingresos del 80% de los hogares bogotanos es inferior con relación a la concentración de gastos.

Grafica No. 13 Hogares por Número de Personas Ocupadas



Fuente: DANE

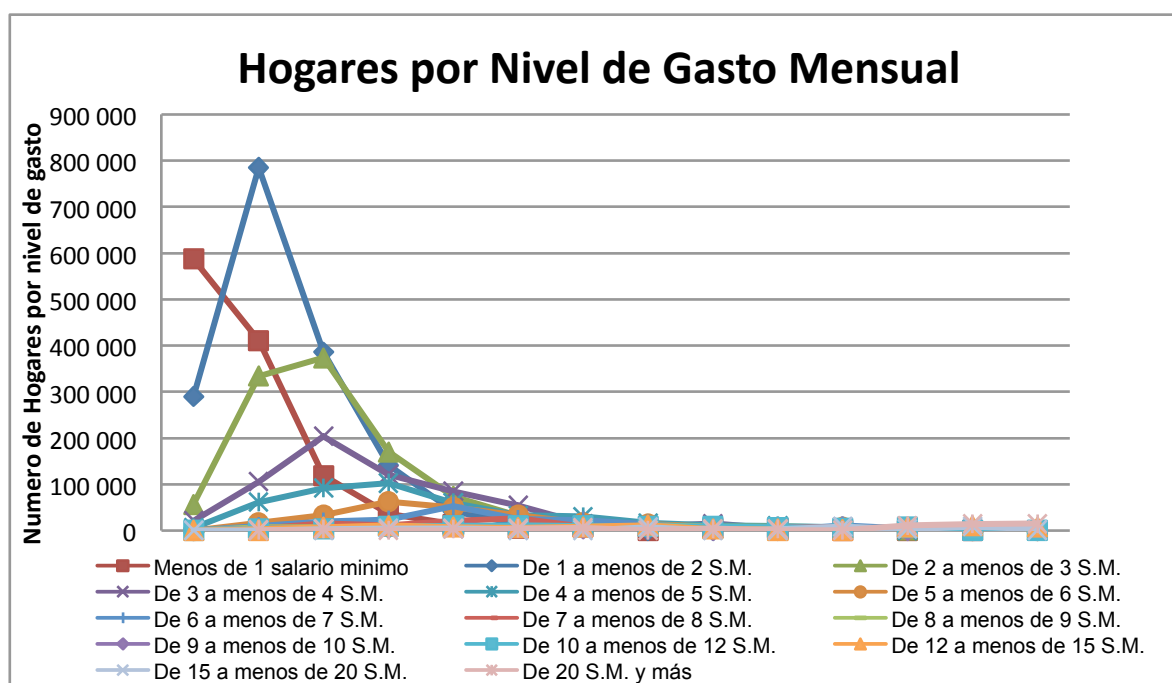
Elaboración: Autores

La grafica que representa el número de hogares por número de personas ocupadas permite determinar que el 28,70% del total de los hogares se encuentra dentro del rango de la población que percibe ingresos de menos de dos salarios mínimos legales, con una sola persona ocupada es decir quien recibe el ingreso formal en el hogar.

En promedio el 80% del total de la población en Bogotá recibe menos de 4 salarios mínimos mensuales quedando el 20% de la población que recibe ingresos entre 4 y 15 salarios mínimos mensuales.

A través del análisis y comparación se puede establecer que mientras el 28,70% del total de los hogares recibe ingresos inferiores a dos salarios mínimos, el 4,30% recibe ingresos superiores a 10 salarios mínimos, así mismo se puede determinar que un 14% de los hogares no cuentan con personas ocupadas es decir no cuentan con un ingreso fijo para cubrir sus necesidades básicas.

Grafica No. 14 Hogares por Nivel del Gasto



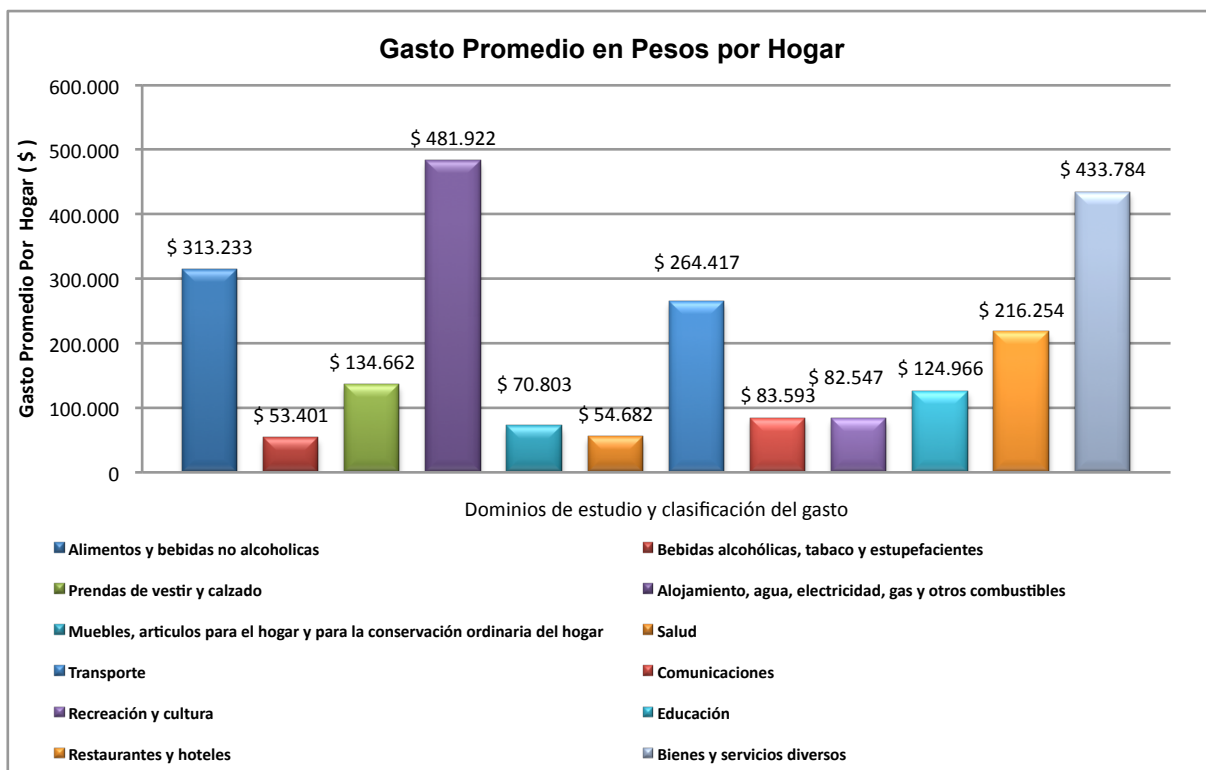
Fuente: DANE

Elaboración: Autores

De acuerdo a la gráfica de Hogares por Nivel de Gasto, la mayor participación del gasto corresponde a las familias que gastan menos de dos salarios mínimos representando el 27,87% del total de los hogares, seguido por el 19,71% de los hogares que gastan menos de un salario mínimo.

De los hogares que gastan menos de dos salarios mínimos, el 13% manifiesta recibir un ingreso de menos de dos salarios mínimos, generando un contraste con los hogares que reciben entre 15 y 20 salarios mínimos que representan solo el 0,88% del total de las familias.

Grafica No. 15 Gasto promedio en pesos por hogar



Fuente: DANE

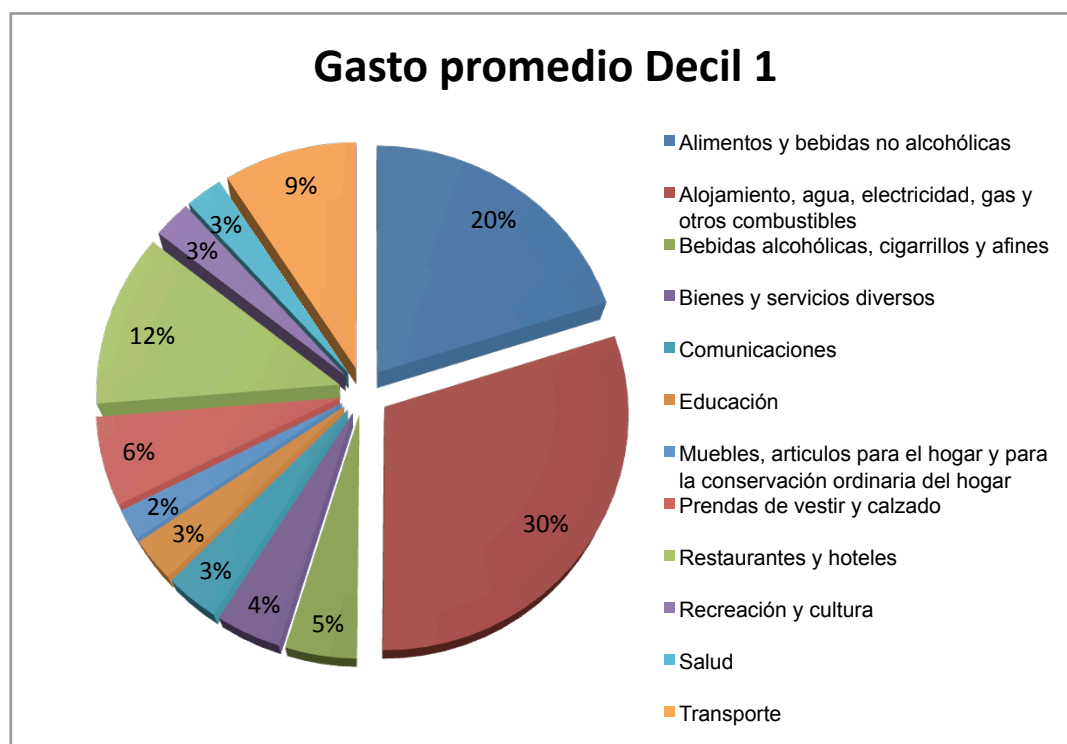
Elaboración: Autores

De acuerdo a la información suministrada por el DANE una familia bogotana debería recibir mensualmente un ingreso total de aproximadamente \$2.200.000, con el fin de cubrir todas las necesidades generadas en el hogar.

Así mismo un hogar debería destinar en promedio \$481.922 para el pago de alojamiento y servicios públicos, garantizando un espacio para habitar y cumpliendo con el acceso a los servicios de agua potable, saneamiento, luz y el suministro de gas para la cocción de los alimentos de acuerdo a lo establecido por ONU-HABITAT (1991).

Los gastos que tienen mayor representación son alojamiento y servicios públicos con una representación del 20,82% en promedio seguido por el de bienes y servicios con una representación del 18,74%, el gasto de alimentación en tercer lugar representa el 13,53%, ahora si se estudian los ingresos recibidos por las familias estrato 1 y 2 el gasto de bienes y servicio no tiene la relevancia presentada por los datos del DANE, desplazando al gasto de alimentación y servicios públicos al segundo gasto de mayor representación para estos estratos.

Grafica No. 16 Gasto Promedio por deciles – Decil 1



Fuente: DANE

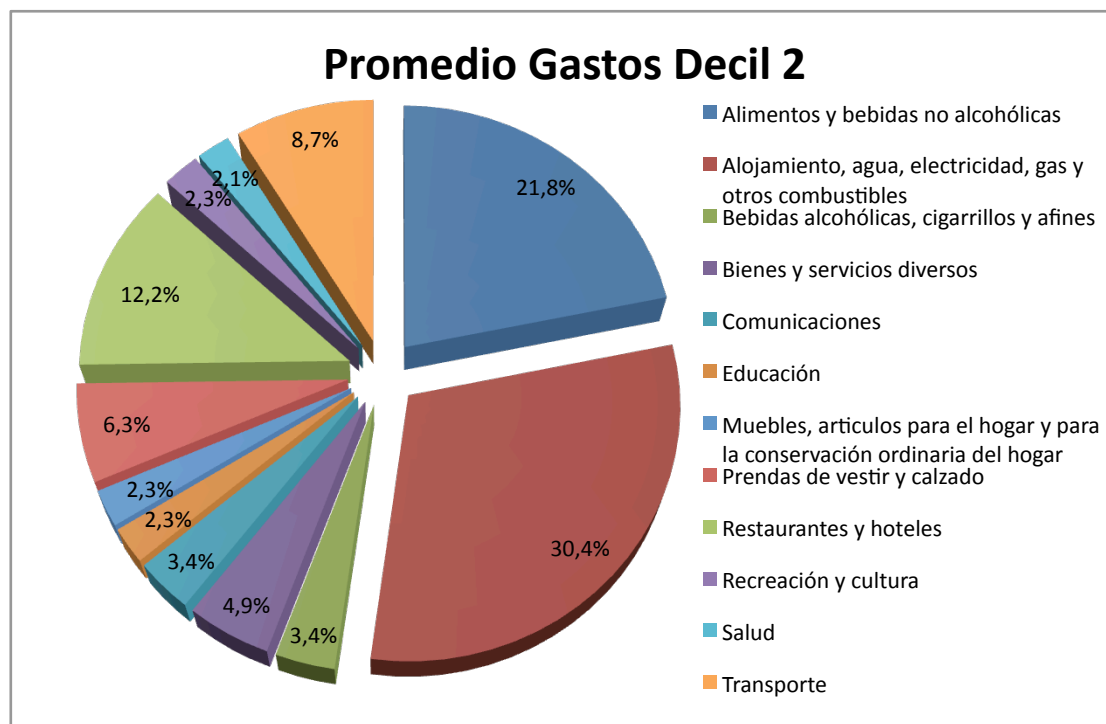
Elaboración: Autores

Analizando la grafica anterior que corresponde a los gastos del decil 1, se puede determinar que el gasto que tiene mayor participación es el de alojamiento y servicios públicos que representa el 30% del total de los gastos del decil 1, seguido por el alimentos y bebidas no alcohólicas que representan el 20% del total de los gastos, de acuerdo a lo anterior se puede concluir que el 50% del ingreso del decil se destina para cubrir de dos necesidades básicas.

El otro 50% de los ingresos debe ser distribuido entre gastos como salud, educación, transporte, vestuario, recreación a las cuales deben destinar en promedio un 5 % para cada uno con el fin de satisfacer la necesidad.

Los gastos de salud y educación que corresponden a necesidades básicas solo tienen una participación del 6% del total de los gastos entre las dos, lo cual se puede ver reflejado en desmejoramiento de la calidad de vida de este decil.

Grafica No. 17 Gasto Promedio por deciles - Decil 2



Fuente: DANE

Elaboración: Autores

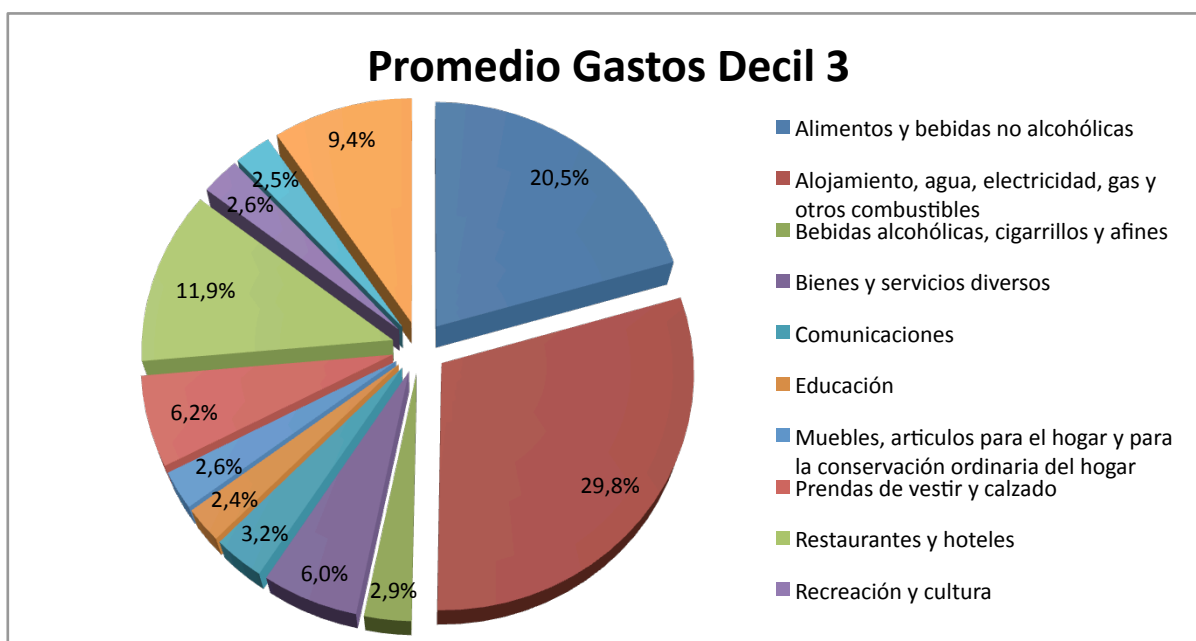
El decil 2 destina en promedio un 30,4% al gasto de alojamiento y servicios públicos y al gasto de alimento y bebidas no alcohólicas el 21,8%, al igual que el decil 1 el decil 2 destina un 52,2% del total de sus ingresos a satisfacer estas dos necesidades básicas.

El 41,8% restante del total de sus ingresos debe ser destinado a cubrir otras necesidades, en este decil se destina al gasto de salud tan solo el 2,1% y al gasto de educación el 2,3%, el porcentaje destinado a estos gastos es muy bajo para garantizar la satisfacción de estas necesidades básicas.

Los gastos de restaurante y transporte tienen una participación del 10% en promedio y las demás necesidades como vestuario, recreación, bienes y servicios, comunicación tienen en promedio una participación del 4%.

De acuerdo a los datos anteriores el nivel de necesidades insatisfechas en este decil es mayor como consecuencia de que más del 50% del total de los ingresos deba ser destinado a satisfacer solo dos necesidades básicas.

Grafica No. 18 Gasto Promedio por deciles - Decil 3

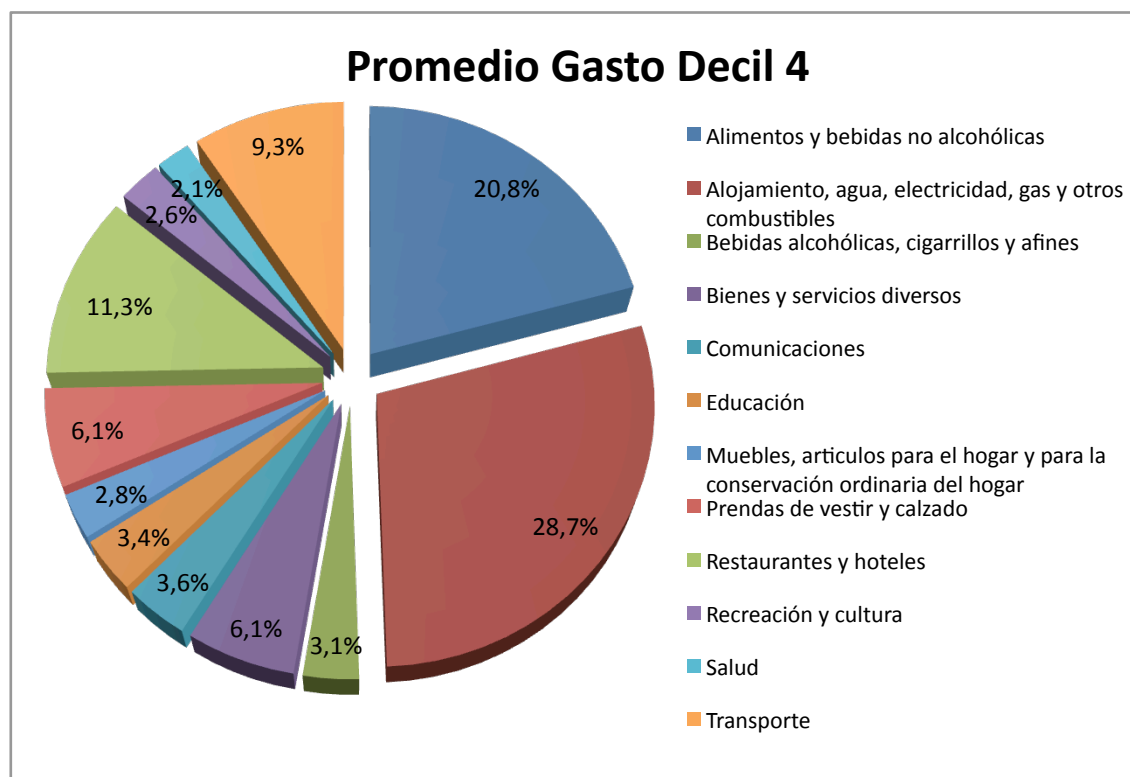


Fuente: DANE

Elaboración: Autores

En el decil 3 al igual que el decil 1 y el decil 2, el 50% de los gastos está representado por el gasto de alojamiento y servicios públicos y el de alimentación, que representan el 50,3%, el otro 49.7% restante debe ser distribuido para cubrir los otros gastos.

Grafica No. 19 Gasto Promedio por deciles - Decil 4



Fuente: DANE

Elaboración: Autores

Este decil manifiesta al igual que los deciles anteriores que destina un alto porcentaje a los gastos de las dos necesidades básicas de alimentación y alojamiento.

Pero a diferencia de los anteriores deciles 1 y 2 aumenta un punto en el gasto de educación y los gastos de transporte, recreación y cultura, salud y vestuario mantienen una constante en este decil y en los anteriores, siendo todavía muy baja la asignación porcentual, quedando aun insatisfechas algunas de las necesidades básicas.

La asignación para necesidades como salud y educación son del 3% en promedio un porcentaje mínimo, para garantizar el desarrollo y progreso de la población.

Grafica No. 20 Gasto Promedio por deciles - Decil 5



Fuente: DANE

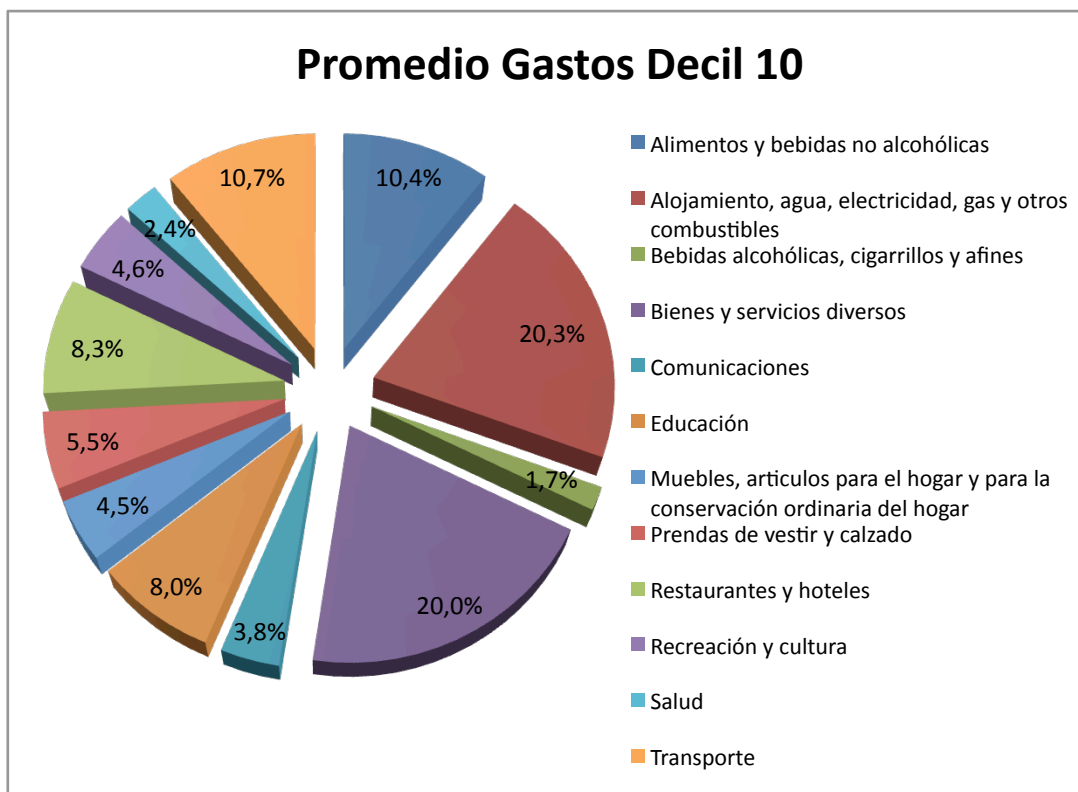
Elaboración: Autores

El análisis de los deciles del 1 al 5 permite evidenciar que el 50% de total de la población debe asignar más del 50% de los ingresos al pago de solo dos necesidades básicas.

Distribuyendo el otro 50% al pago de otros gastos, de los cuales un porcentaje mínimo es destinado a la educación, salud, vestuario y recreación, evidenciando que no existe posibilidad de ahorro o capitalización.

De acuerdo a las gráficas de gastos por deciles se puede determinar que los deciles 1, 2 y destinan un porcentaje superior a las bebidas alcohólicas que al beneficio de la educación, mientras que en los deciles 4 y 5 es igual el porcentaje asignado a estos dos gastos.

Grafica No. 21 Gasto Promedio por deciles - Decil 10



Fuente: DANE

Elaboración: Autores

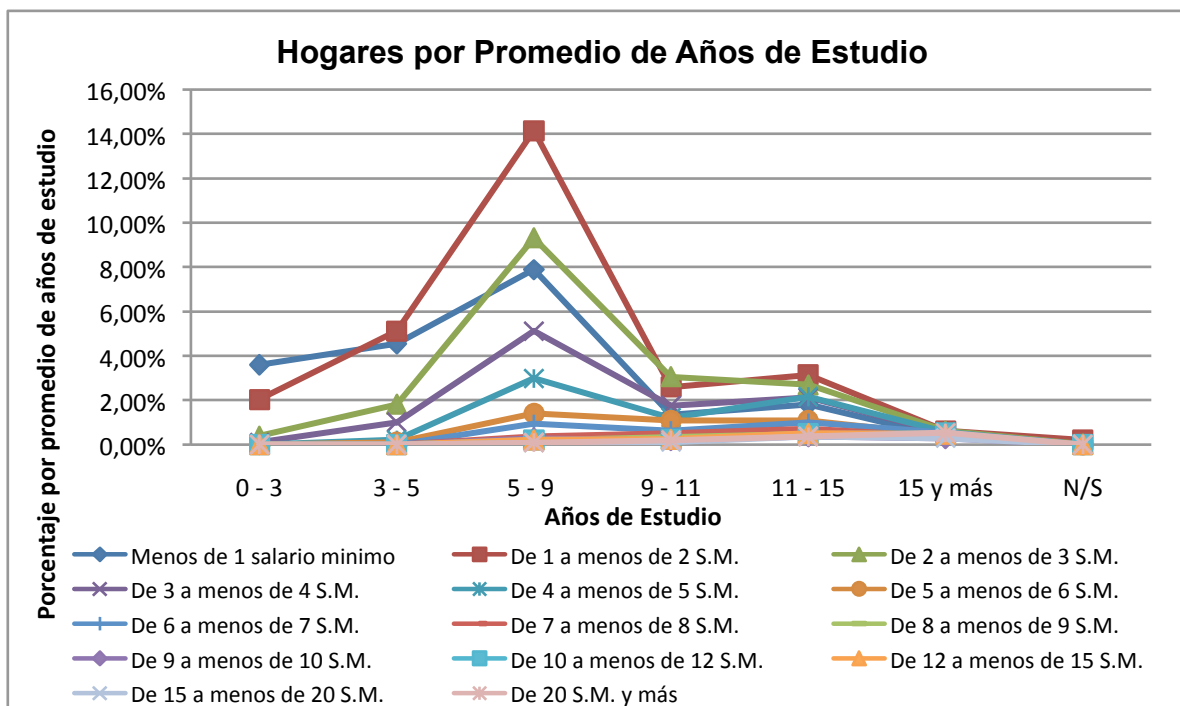
El decil 10 representa a la población que recibe mayores ingresos, los hogares que conforman este decil destinan el 20,3% al gasto de alojamiento y servicios públicos y el 10,4% al gasto de alimentación y bebidas no alcohólicas.

Los gastos que tienen mayor porcentaje son el de alojamiento y servicios públicos, seguido por el de bienes y servicios, evidenciando la capacidad de capitalizar a diferencia de los deciles más bajos.

El gasto de educación muestra un incremento de 5 puntos con referencia a los deciles del 1 al 5, en contraste el porcentaje de Restaurantes y Hoteles es más bajo en este decil que en los primeros deciles.

De acuerdo los análisis anteriores y teniendo en cuenta que los proyectos de vivienda de interés social son desarrollados pensando en las familias de estrato 1 y 2 que reciben ingresos inferiores a los 4 salarios mínimos mensuales, se puede determinar que una familia que desee adquirir vivienda de interés social solo puede destinar entre \$100.000 y \$450.000 para el pago mensual de la cuota de vivienda dejando así, un margen para el pago de servicios públicos según la unidad de gasto.

Grafica No. 22 Hogares por Promedio de Años de Estudio



Fuente: DANE

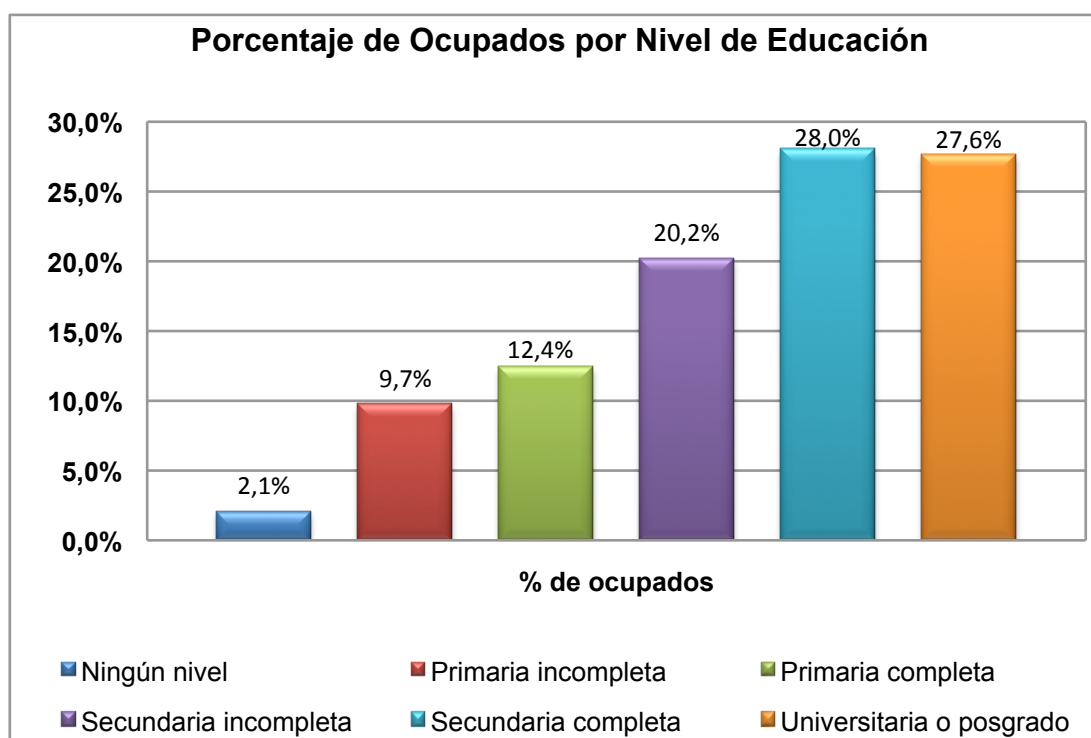
Elaboración: Autores

Los hogares en Bogotá poseen en promedio entre 5 y 9 años de estudio representando este nivel el 43,25% de la población, esta situación puede influir en el nivel de ingresos que recibe una familia por el tipo de trabajo que realicen los miembros del hogar.

De acuerdo al número de años de estudios una familia promedio recibiría ingresos mensuales de menos de dos salarios mínimos, los hogares que reciben estos ingresos representan el 28,70% del total de los hogares lo que significa que el 66,35% de los hogares tienen entre 5 y 9 años de estudio.

Los hogares que reciben menos de dos salarios mínimos destinan alrededor del 3% a la educación, lo cual se ve reflejado en el nivel de estudio alcanzado por los integrantes del núcleo familiar.

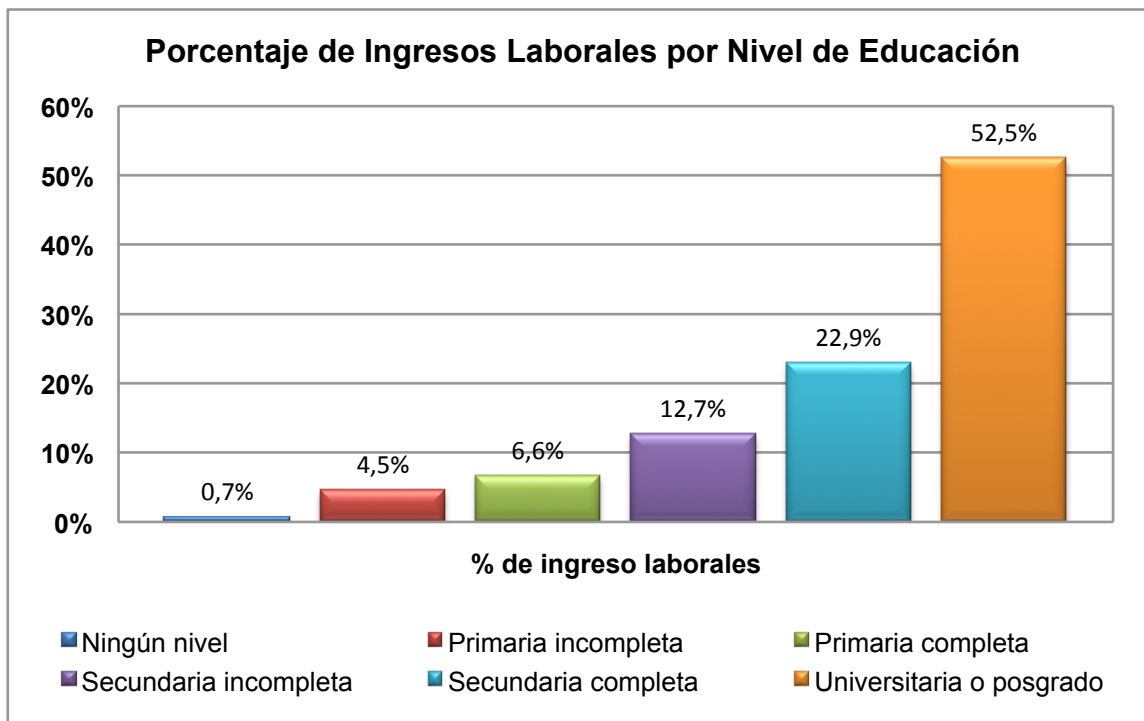
Grafica No. 23 Porcentaje de Ocupados por Nivel de Educación



Fuente: DANE

Elaboración: Autores

De acuerdo con la Grafica No. 23 Porcentaje de Ocupados por Nivel de Educación, el 44,4% de la población no termina el nivel de secundaria, lo cual disminuye los ingresos recibidos, debido a la formalidad del empleo y a los cargos en los cuales se pueden desempeñar, logrando ingresos inferiores a los tres salarios mínimos.

Grafica No. 24 Porcentaje de Ingresos Laborales por Nivel de Educación

Fuente: DANE

Elaboración: Autores

El nivel de estudio influye de forma directa en el nivel de ingresos laborales de los hogares en Bogotá, es decir a mayor nivel educativo mayor nivel de ingresos, de acuerdo a la distribución porcentual de gastos por deciles se puede establecer que el porcentaje asignado por las familias para este gasto es notablemente bajo con relación a otros gastos.

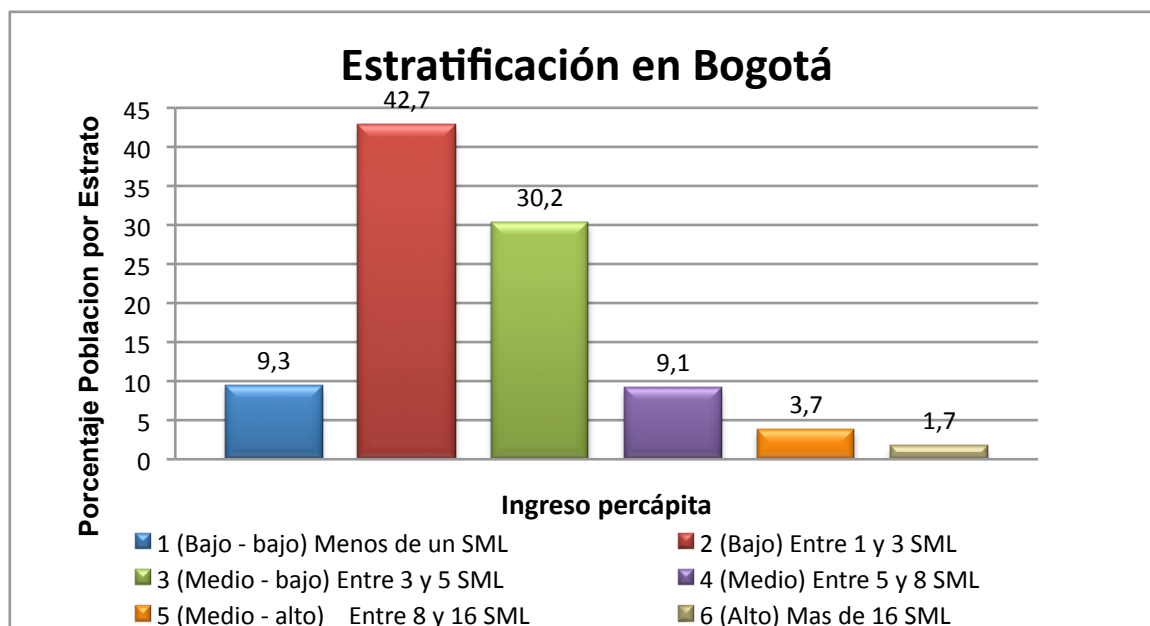
Tener un mayor nivel de educación también aumenta las posibilidades de acceder a un empleo formal, con mejores ingresos y garantías laborales, pero de acuerdo a lo analizado en la Grafica No. 22 Hogares por Promedio de Años de Estudio, el nivel de educación en Bogotá se encuentra en promedio entre 5 y 9 años de estudio, ubicando a la población dentro de la categoría de Ocupados con nivel educativo de secundaria incompleta que representa el 20,2% del total de los ocupados.

6.2.1. Estratificación Socioeconómica en Bogotá

Según el Departamento Nacional de Estadística (DANE) “La estratificación socioeconómica es el mecanismo que permite clasificar la población en distintos estratos o grupos de personas que tienen características sociales y económicas similares, a través del examen de las características físicas de sus viviendas, el entorno inmediato y el contexto urbanístico o rural de las mismas”. Los municipios y distritos pueden tener entre uno y seis estratos, dependiendo de la heterogeneidad económica y social de sus viviendas.

Bogotá se clasifica en seis (6) estratos, considerando la información de las características físicas de las viviendas (área construida, número de baños, número de cuartos, puntaje de calificación de la edificación), áreas comunes y la zonificación previamente construida, el DANE tiene previsto que las características físicas individuales de una vivienda determinan el estrato, en los casos en que una vivienda difiera significativamente de las condiciones predominantes de la zona en la que se encuentre ubicada es considerada como una vivienda atípica.

Grafica No. 25 Estratificación en Bogotá



Fuente: Secretaria Distrital de Planeación

Elaboración: Autores

Analizando la grafica de Estratificación se puede determinar que el 52% de la población en Bogotá pertenece al estrato 1 y 2, estratos que recibe mensualmente menos de 3 salarios mínimos, en contraste el 5,4% de la población pertenece a los estratos 5 y 6 que son quienes reciben más de 8 salarios mínimos mensuales.

De acuerdo a los análisis realizados se puede establecer que la educación está estrechamente ligada al nivel de ingresos de la familias y el nivel de ingresos permite a los hogares cubrir necesidades básicas como adquirir o construir viviendas dignas, que son las edificaciones que finalmente toma como referencia el DANE para estratificar a la población.

6.3. SIMULACIONES DE CREDITO PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

6.3.1. Condiciones del Subsidio de Vivienda Familiar

El Subsidio de Vivienda Familiar es adjudicado a los hogares que cumplan con las siguientes condiciones establecidas según las norma y exigidas por las Cajas de Compensación Familiar y el Fondo Nacional de Vivienda así:

- ✓ Tener conformado un hogar mínimo de dos personas. Los hogares pueden estar conformados por cónyuges, uniones maritales de hecho, parejas del mismo sexo y/o por el grupo de personas unidas por vínculos de parentesco: padres, hijos, nietos, hermanos, abuelos, nietos, bisnietos, bisabuelos, tíos y sobrinos o por vínculos por afinidad: cónyuge, suegros, yernos y nueras que comparten el mismo espacio habitacional.
- ✓ Contar con ingresos mensuales del total de los miembros del hogar iguales o inferiores a 4 salarios mínimos mensuales vigentes.

- ✓ Que algún miembro del hogar este afiliado a una caja de compensación familiar o estar inscrito en el Sistema de Información para la Financiación de Soluciones de Vivienda (SIFSV) de la Secretaría Distrital del Hábitat para personas que no estén afiliadas a ninguna Caja de Compensación y vivan en Bogotá.
- ✓ No ser propietario de vivienda, a menos que se pretenda solicitar el subsidio para mejoramiento de vivienda o construcción en sitio propio.
- ✓ Tener un ahorro programado como mínimo del 10% del valor de la vivienda que desee comprar, para cumplir con esta condición el distrito ha diseñado tres modalidades de ahorro previo o programado:
 1. Cuentas de ahorro programado para la vivienda
 2. Aportes periódicos de ahorro
 3. Cesantías
- ✓ No haber sido beneficiario anteriormente de un subsidio familiar de vivienda o haber sido beneficiario de crédito del Instituto de Crédito Territorial.

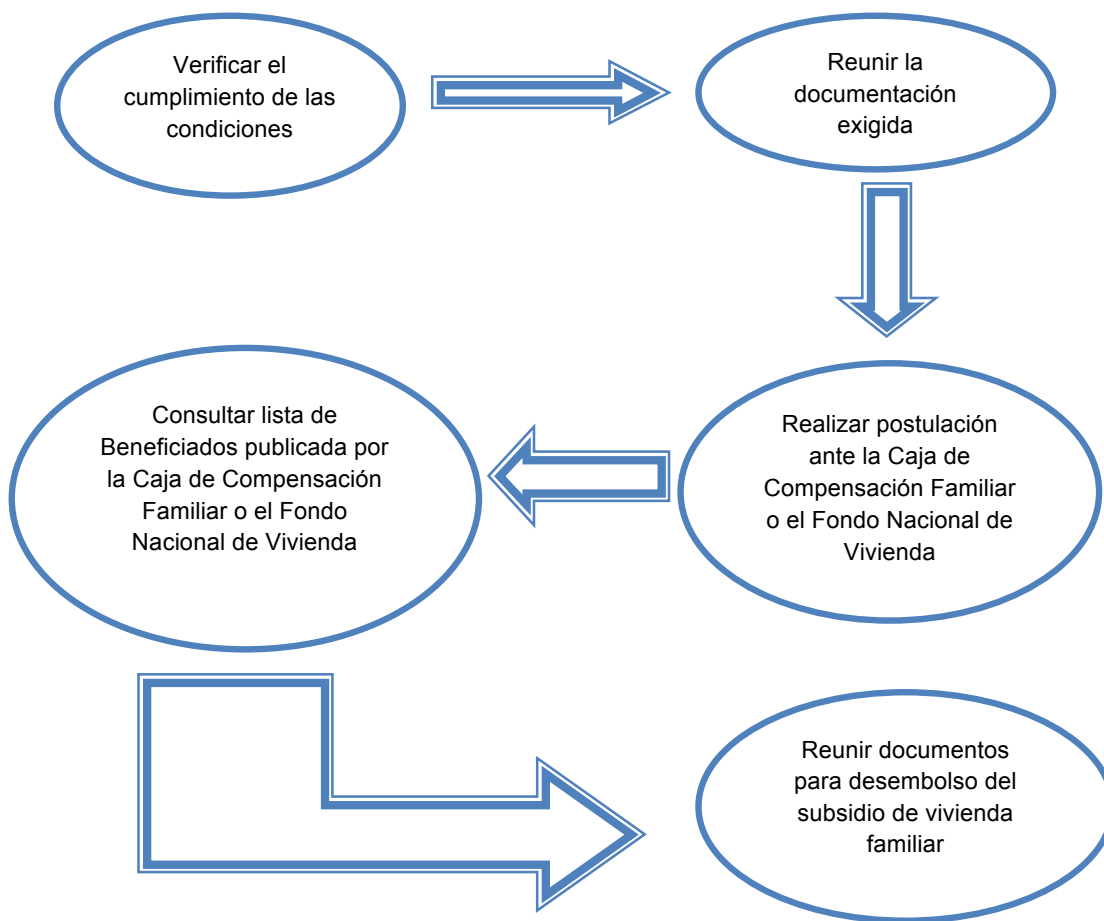
Las familias que cumplan con la totalidad de las condiciones necesarias para acceder al subsidio de vivienda, deben reunir la siguiente documentación exigida para postularse y ser beneficiadas con un subsidio de vivienda.

- ✓ Formulario de postulación de la caja de compensación correspondiente o del Fondo de Vivienda Nacional totalmente diligenciado y firmado por los miembros mayores de 18 años que conforman el hogar.
- ✓ Fotocopia de la cédula de ciudadanía de los integrantes del grupo familiar. Para los menores de 18 años deberá adjuntarse el registro civil de nacimiento.

- ✓ Certificado de Estado Civil es decir registro civil de matrimonio, declaración juramentada que acredite la condición de mujer cabeza de hogar o declaración extra juicio de unión marital de hecho.
- ✓ Si quien solicita el subsidio es madre comunitaria, deberá anexar una certificación del Instituto Colombiano Bienestar Familiar donde acredite tal condición.
- ✓ Certificado de la tenencia de una cuenta ahorro programado.
- ✓ Si el ahorro del hogar está representado en las cesantías de alguno de sus miembros, deberá presentarse certificación del fondo de cesantías donde están depositadas.
- ✓ Si el crédito forma parte de los recursos complementarios para la postulación de aquellos hogares que requieren cierre financiero al momento de postularse, deberá anexarse la carta de aprobación del mismo, emitida por parte de la entidad financiera respectiva, con fecha de expedición no superior a 30 días.
- ✓ Autorización para verificar la información suministrada. (Presidencia de la Republica , 2011).

La postulación para obtener el beneficio del subsidio de vivienda de interés social es más viable para las familias que poseen un empleo formal con las condiciones de ley, permitiéndoles cumplir y soportar la documentación y requisitos exigidos al momento del trámite.

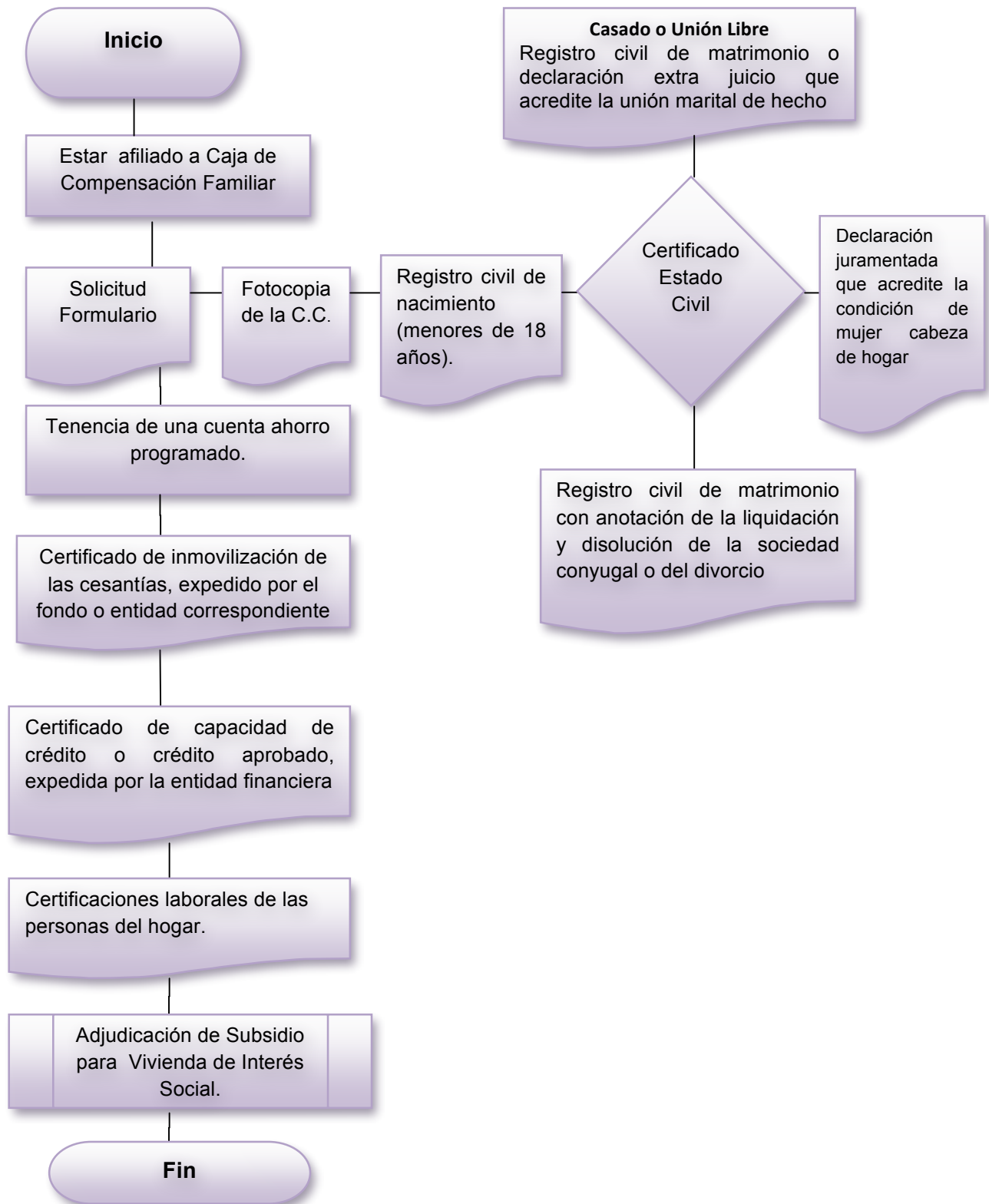
Los hogares que deseen ser beneficiados con un subsidio de vivienda deben cumplir inicialmente con todas las condiciones y luego reunir el 100% de la documentación exigida para postularse y tener así la opción de materializar la idea de una solución de vivienda.

Grafico No. 26 Paso a Paso Solicitud Subsidio de Vivienda Familiar

Fuente: Caja de Compensación Compensar **Elaboración:** Autores

El grafico No.26 describe la continuidad del proceso para obtener un subsidio de vivienda y que debe realizar una familia desde el momento en que toma la decisión de reunir los documentos de postulación para adquirir una vivienda de interés social hasta la documentación para hacer efectivo el desembolso del mismo.

Grafico No.27 Flujoograma para la Adquisición de subsidio de vivienda de interés social.



Fuente: Caja de Compensación Compensar

Elaboración: Autores

6.3.1.1. Valor de los Subsidios de Vivienda Familiar

El valor de los subsidios de vivienda familiar asignados depende de los ingresos de las familias para el caso de los afiliados a las cajas de compensación familiar y del puntaje del Sisbén de los miembros del hogar, cuando son trabajadores independientes y los otorga FONVIVIENDA.

Tabla No. 8 Valor de los Subsidios de Vivienda

INGRESOS (SMMLV)		VALORES EN PESOS		VALOR DE SUBSIDIO EN SMMLV	VALOR EN PESOS SUBSIDIO
DESDE	HASTA	DESDE	HASTA		
0	1	0	566.700	22	12.467.400
1	1.5	566.700	850.050	21.5	12.184.250
1.5	2	850.050	1.133.400	21	11.900.700
2	2.25	1.133.400	1.275.075	19	10.767.300
2.25	2.5	1.275.075	1.476.450	17	9.633.900
2.5	2.75	1.476.450	1.558.425	15	8.500.500
2.75	3	1.476.450	1.700.100	13	7.367.100
3	3.5	1.700.100	1.983.450	9	5.100.300
3.5	4	1.700.100	2.266.800	4	2.266.800
* Valor SMMLV-2012 (Salario mínimo mensual legal vigente) \$566.700					

Fuente: Ministerio de Vivienda, Ambiente y Desarrollo Territorial

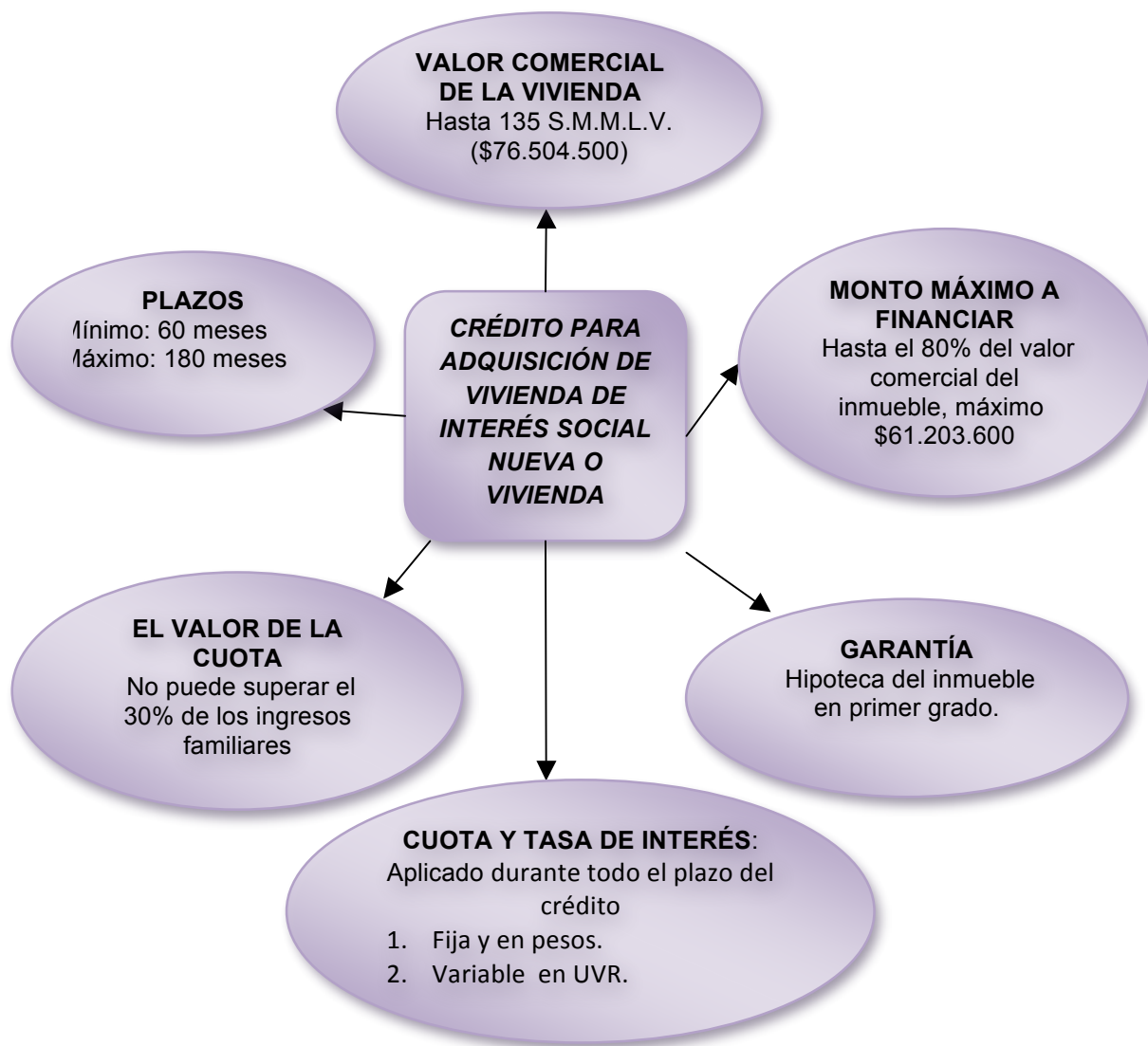
De acuerdo a la Tabla Valor de los Subsidios de Vivienda, entre menos ingresos recibe una familia mayor es el valor de subsidio asignado, es decir el valor del subsidio es inversamente proporcional a los ingresos totales recibidos mensualmente por las familias.

6.3.2. Condiciones de Acceso al Crédito

Los créditos de vivienda de interés social son aprobados por las entidades bancarias y financieras de acuerdo a los ingresos mensuales de la familia y mediante estudio crediticio se determina la capacidad de endeudamiento.

Los ingresos que registra una familia al postularse al subsidio de vivienda, son los mismos que toma como referencia la entidad financiera o bancaria en el momento de evaluar y determinar el monto del préstamo.

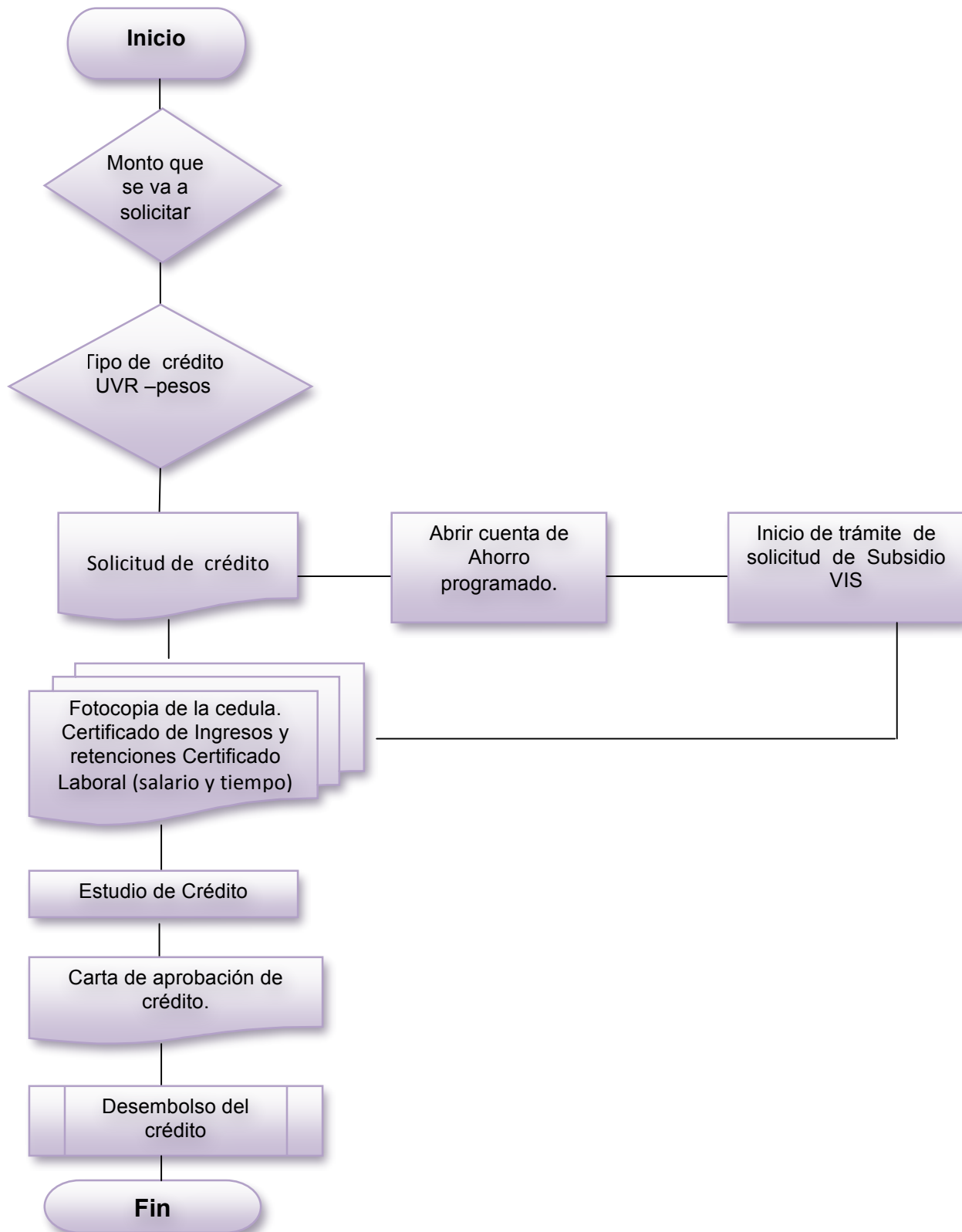
Grafica No. 28 Condiciones de Crédito para Vivienda de Interés Social



Fuente: Banco Caja Social

Elaboración: Autores

Grafico No.29 Flujograma para Acceder al Crédito Vivienda de Interés Social



Fuente: Banco Caja Social

Elaboración: Autores

6.3.3. Tasas de interés para Vivienda de Interés Social

Las tasas de interés deben ser pactadas con las entidades bancarias y financieras al momento de realizar la solicitud de préstamo, las modalidades de tasa de interés son:

1. Cuota constante en UVR (sistema de amortización gradual): La cuota mensual es constante en UVR por todos los meses del plazo del crédito, como la UVR se reajusta diariamente con la tasa de inflación, las cuotas en pesos variarán en la misma proporción. De igual manera, aunque el saldo de la deuda valorada en UVR es siempre decreciente, al convertirlo a pesos normalmente crece durante aproximadamente las dos terceras partes del plazo.
2. Cuota Constante (amortización gradual en pesos): La cuota mensual es fija en pesos por todo el plazo del crédito. Se calcula como una anualidad uniforme ordinaria.

Las cuotas mensuales son iguales a la enésima parte de la deuda más los intereses del mes calculados sobre el saldo insoluto. De esta forma, las cuotas mensuales en pesos son decrecientes.(Superintendencia Financiera de Colombia, 2004)

6.3.3.1. Tasa de interés subsidiada para Vivienda de Interés Social

El estado mediante el Decreto 1190 de 2012 determina el beneficio de una tasa subsidiada de 4 puntos porcentuales durante los primeros 7 años sobre la tasa de interés de créditos hipotecarios para vivienda de interés social a partir del desembolso del crédito, con el respaldo de las entidades bancarias, para 140.000 familias hasta el año 2014.

Las familias que deseen obtener este beneficio deberán manifestar por escrito la intención de acceder al beneficio ante la entidad de crédito durante el proceso del crédito y cumplir con ciertas condiciones:

1. Ingresos totales inferiores a 8 salarios mínimos mensuales legales vigentes.
2. Ninguno de los postulantes debe ser propietario de vivienda en territorio nacional.
3. No haber sido beneficiario por algún tipo de subsidio especial.

Las familias beneficiadas con tasa de interés subsidiada pueden perder el beneficio en los siguientes casos:

- ✓ Deber más de 3 meses consecutivos
- ✓ Si paga anticipadamente el crédito de vivienda
- ✓ Si subroga el crédito o cede el contrato de leasing
- ✓ Si reduce el plazo del crédito

6.3.4. Metodología y Estimación de Intereses

Teniendo en cuenta que las tasas de los créditos para vivienda están dadas en tasa efectiva anual, es necesario realizar la conversión a tasa efectiva mensual para determinar la tasa real cobrada mes a mes a las familias que poseen, para esto se utiliza la siguiente fórmula:

$$T_i: (((1+(i \text{ anual}/100))^{(1/n)}))-1)*100$$

i = tasa de interés pactada

n=numero de periodos en el año

Tabla No. 9 Tasas para créditos de vivienda de interés social

ENTIDAD FINANCIERA	TASA DE INTERÉS DE CRÉDITOS PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL			
	EFECTIVA ANUAL		NOMINAL MENSUAL	
	UVR	PESOS	UVR	PESOS
Banco Agrario de Colombia S.A. – Banagrario	11,00	14,64	0,87	1,15
Banco Coomeva	-	12,77	-	1,01
Banco Santander Colombia S.A. - CorpBanca	-	13,85	-	1,09
Banco Colpatria Red Multibanca Colpatria S.A.	11,00	13,08	0,87	1,03
Fondo Nacional del Ahorro	5,85	12,76	0,47	1,01
Banco Caja Social BCSC	8,06	13,98	0,65	1,10
Bancolombia S.A.	11,00	13,78	0,87	1,08
Banco Davivienda S.A.	7,00	13,58	0,57	1,07
Banco BBVA Colombia	6,33	13,55	0,51	1,06
Confiar Cooperativa Financiera	-	12,76	-	1,01
Banco Comercial AV Villas S.A.	11,00	14,65	0,87	1,15

Fuente: Superintendencia Financiera de Colombia

Las tasas de Interés para créditos de vivienda de interés social en pesos están en promedio entre 12,76% y 14,65%, siendo el Fondo Nacional del Ahorro y Confiar Cooperativa Financiera las entidades financieras que ofrecen la menor tasa de interés y el Banco Comercial AV Villas S.A. la tasa más alta.

En unidades de valor real (UVR) la tasa de interés más baja la ofrece el Fondo Nacional del Ahorro 5,85%, mientras que la mayoría de las entidades bancarias ofrecen una tasa del 11%.

Un crédito pactado con una tasa de interés en unidades de valor real (UVR) permite tener una cuota más baja, pero incrementa el riesgo, debido a que varía de acuerdo a la inflación y si esta llegara a subir en un futuro, la cuota también se incrementará significativamente.

6.3.5. Ejercicios de Simulación para Crédito de Vivienda de Interés Social

Las simulaciones de crédito de vivienda de interés social realizadas en los anexos No. 2, 3, 4, 5, 6 y 7, se realizaron con base a las siguientes características:

1. Familias de estrato 1 y 2
2. Ingresos totales por familia inferiores a 3 salarios mínimos legales vigentes.
3. Valor del subsidio de acuerdo a los ingresos totales por hogar
4. Tasa de interés en pesos ofertada por las diferentes entidades bancarias
5. Beneficio de la tasa subsidiada 4 puntos porcentuales menos para vivienda de interés social durante los 7 primeros años.
6. Tiempo estimado de financiación 180 meses

Tabla No.10 Simulación Crédito Vivienda de Interés Social

No. DE DECIL	INGRESOS	GASTO POR ALOJAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS	VALOR MAXIMO DE LA VIVIENDA	VALOR DE CUOTA CON TASA DE INTERES SUBSIDIADA 7 AÑOS	VALOR DE CUOTA CON TASA DE INTERES SIN SUBSIDIO 8 AÑOS RESTANTES
1	\$259.621	\$154.002	\$38.000.000	\$ 212.737	\$ 242.081
2	\$498.473	\$247.410	\$44.000.000	\$ 281.997	\$ 319.078
3	\$643.445	\$301.080	\$55.000.000	\$ 408.656	\$ 461.550
4	\$842.419	\$347.740	\$62.000.000	\$ 474.103	\$ 539.496
5	\$1.058.922	\$391216	\$68.000.000	\$ 553.485	\$ 625.838
6	\$1.329.178	\$449.129	\$77.000.000	\$ 619.353	\$ 701.443

Fuente: DANE

Elaboración: Autor

De acuerdo a las simulaciones realizadas se puede determinar que una familia que pertenezca al decil 1, 2 o 3 no está en capacidad de adquirir vivienda de interés social.

Es de aclarar que la oferta de vivienda de interés social del valor de 38 millones a 55 millones de pesos es muy limitada, teniendo en cuenta que el valor de este tipo de vivienda en el mercado está entre 60 y 70 millones de pesos.

Se debe resaltar que el gasto de alojamiento incluye dentro de la unidad de gasto el pago de servicios públicos, el cual no es contemplado en el valor de cuota que solo representaría el pago de la vivienda.

Aun cuando los ingresos de una familia fueran superiores a los dos salarios mínimos el valor contemplado de cuota supera el 50% de los ingresos mensuales del hogar, el valor de cuota es estimado teniendo en cuenta el beneficio de tasa de interés subsidiada por este gobierno, lo que significaría un incremento en el valor de la cuota si no se adquiere el beneficio o si este termina.

6.4. DIFICULTADES PARA ACCEDER AL CRÉDITO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DE LAS FAMILIAS DE ESTRATOS 1 Y 2 EN BOGOTÁ.

En la primera administración el expresidente Álvaro Uribe Vélez, 2002 - 2006, descentralizó las funciones del INURBE y creó Metrovivienda, buscando mayor eficiencia en el cobro efectivo del subsidio de vivienda y delegó a las Cajas de Compensación Familiar la función de otorgarlos.

Así mismo estableció como condiciones para beneficiar a las familias con el subsidio, la aprobación del crédito de vivienda por parte de una entidad bancaria, y un ahorro programado del 10% del valor de la vivienda que se desea comprar, con lo cual buscaba evitar la pérdida de subsidios que no se hacían efectivos por la falta de posibilidad del cierre financiero.

Esta decisión hace que la política de subsidio de vivienda cambie la población objetivo, es decir se excluye la población informal de bajos ingresos y

sin capacidad de crédito, reduciendo la asignación de subsidios de vivienda de interés social a población más vulnerable.

Con relación a lo anterior la compra de vivienda de interés social de las familias bogotanas de los estratos 1 y 2 presenta las siguientes dificultades.

1. Bajos Ingresos: En Bogotá el porcentaje de hogares que no cuentan con un trabajo fijo o formal sin garantías laborales es del 11.34%, evidenciando una dificultad para demostrar ingresos que les permitan acceder a la postulación de subsidio y mucho menos a un estudio de crédito que permita la financiación de la vivienda.
2. Capacidad de Ahorro: De acuerdo con Decreto 2190 de 2009 capítulo 2 artículo 27, los aspirantes al subsidio de vivienda familiar deberán realizar aportes representados en ahorro voluntario equivalentes al 10 % del valor de la vivienda a financiar, con el fin de reunir los recursos necesarios para la adquisición de vivienda de interés social, a este ahorro se le asigna un puntaje de calificación que se tendrá en cuenta para el momento de la postulación para la obtener el subsidio familiar de vivienda.

Los ingresos totales de los hogares estratos 1 y 2 de Bogotá son inferiores en un 1.8% con relación al gasto, demostrando que la mayoría de estos estratos carecen de la capacidad de ahorro constante y programado.

3. Acceso al Crédito: La ecuación para la adquisición de Vivienda de Interés Social es; Subsidio + ahorro programado + Crédito = Vivienda de Interés Social, para acceder al crédito de vivienda la entidad bancaria o financiera hace un estudio previo de la capacidad de pago mensual, para determinar la capacidad de endeudamiento del hogar y así aprobar el crédito.

Los bogotanos de estratos 1 y 2 tienen ingresos inferiores a su nivel de gasto, componente de mayor gravedad; pero además según las encuestas reveladas por el DANE estos estratos poseen un núcleo familiar de tres a cinco personas, de los cuales según el índice de ocupados determina que solo una persona es ocupada, es decir solo existe de un ingreso por familia; situación que incide al momento de solicitar un crédito, ya que debido a estas dificultades se disminuye la capacidad de endeudamiento, teniendo como consecuencia que muchas veces se otorguen créditos de montos inferiores que no permite la financiación del valor total de la vivienda o la familia sea rechazada para acceder al crédito por capacidad de pago.

4. Entrega de las Vivienda: Las viviendas de interés social deben construirse en un terreno de superficie no inferior a 36 M2 y un área construida de 39 M2 para ser adjudicadas, una familia de estratos 1 y 2 de Bogotá está conformada por 4 o 5 personas, que distribuido en el metraje construido corresponde a 9 M2 por personas al cual se le debe descontar metraje por patio de ropas, baño y zonas comunes, constituyendo hacinamiento en este tipo de vivienda.

“De conformidad con el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, la vivienda de interés social es la unidad habitacional que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes.”

De acuerdo con lo anterior al adquirir vivienda nueva se considera que se debe tener acabados finales propios: en pisos, paredes, ventanas, sanitarios y puertas pero la vivienda de interés social por falta de presupuesto y con el fin de permitir una mayor flexibilidad en el precio y manejar opciones de financiamiento, ofrece dos modalidades:

- ✓ Vivienda Sin Acabados: Es denominada en obra gris, pisos y paredes en cemento, únicamente puerta en la entrada principal, sin closet, sin sanitario, mesón básico en la cocina, lavadero y cometidas de servicios públicos.
- ✓ Con Acabados: Terminación con enchape completo en pisos y paredes, pintura correspondiente, mitad de enchape en cocina semintegral, baño con enchape únicamente en piso y ducha, sanitario, lavamanos, puertas en el baño, entrada y cuartos principal, lavadero y cometidas de servicios.

Como consecuencia de la carencia de recursos de la población bogotana de los estratos 1 y 2, la vivienda de mayor demanda es sin acabados, esto se convierte en una dificultad. Después de lograr acceder con todos sus recursos de ahorros, cesantías, financiación y subsidios de vivienda, se encuentran con una realidad de bolsillos vacíos en una vivienda sin terminados, en donde los estándares de calidad, el diseño urbanístico y arquitectónico es en realidad una construcción media e indigna.

5. Capacidad de Pago: Una familia estrato 1 y 2 que es beneficiada con el subsidio de vivienda, realiza el ahorro programado y logra la financiación por parte de una entidad bancaria o financiera, debe enfrentarse a la dificultad de realizar mes a mes el pago oportuno de su cuota de préstamo de vivienda.

Esto se traduce en dificultad al concentrar el ingreso al pago de la cuota, dejando insatisfechas otras necesidades básicas y sin oportunidad de realizar mejoras a la vivienda empeorando la calidad de vida.

CONCLUSIONES

Una vez realizada esta investigación se puede concluir que el mercado de vivienda de interés social es un mercado imperfecto, teniendo en cuenta que el precio de la vivienda está determinado por variables como el subsidio a la vivienda y la tasa de interés subsidiada, por eso el precio ofertado de la vivienda de interés social no corresponde al precio que las familias de los estratos 1 y 2 en Bogotá están dispuestas a pagar.

La demanda de vivienda de interés social anual en Colombia supera la oferta, ya que con el número de viviendas construidas no se logra satisfacer la necesidad real dejando alto déficit de familias sin solución de vivienda.

El déficit de solución de vivienda para los estratos 1 y 2 en Bogotá, es progresivo anualmente, debido a la formación de nuevos hogares, el aumento en la población desplazada, la falta de suelos para construir, demora en la aprobación de los proyectos, planes de vivienda parciales, la provocando que esta población busque otros mecanismos de solución a su necesidad de vivienda o se formen asentamientos ilegales.

De acuerdo a los gastos e ingresos de los hogares de estrato 1 y 2, se puede concluir que estas familias no cumplen con las condiciones para acceder a una solución de vivienda de interés social, debido a que la mayor parte de sus ingresos están destinados a cubrir dos necesidades básicas, sin tener la posibilidad de realizar un ahorro programado y progresivo que les permita cumplir con este requisito.

También se puede observar que los dos primeros deciles de la población bogotana reciben un ingreso menor a un salario mínimo y representan el 2,8% de la concentración total de ingresos, el 70 % los hogares bogotanos representa en

el acumulado de los ingresos 32,5%, en contraste a los deciles 9 y 10 que son los hogares que reciben ingresos superiores a los 10 salarios mínimos poseen el 55,4% del total de la concentración de ingresos en Bogotá, evidenciando una clara desigualdad en la distribución de ingresos por las familias confirmado una vez más el problema social en relación al nivel de ingresos para cubrir las necesidades básicas del hogar.

Así mismo las entidades financieras deben estudiar los ingresos de estas familias para aprobar el crédito de vivienda y de acuerdo a las simulaciones realizadas los montos solicitados son mayores al valor del crédito que las entidades financieras pueden aprobar para esta población, la cual recibe ingresos mensuales de menos de dos salarios mínimos.

Como consecuencia de la escasez de solución de vivienda, la desigualdad de ingresos y la falta de capacidad para acceder al sistema financiero, Bogotá registra un 23,49% de concentración de precariedad urbana, estado de pobreza, problemas de asentamiento e informalidad de la propiedad, sin oportunidad de condiciones mínimas vivienda y servicios públicos adecuados.

Esta investigación también permite concluir que existen diferentes variables tanto sociales como financieras que no permiten que las familias de estrato 1 y 2 en Bogotá puedan acceder a la vivienda de interés social, como:

- Los gastos que superan los ingresos totales recibidos por los integrantes del hogar.
- La escasa posibilidad de ahorro que tienen estas familias.
- El bajo nivel educativo de los estratos 1 y 2 que no permite garantizar un empleo fijo y bien remunerado que respalde ante las entidades financieras el pago oportuno de los créditos solicitados.
- El bajo nivel de endeudamiento presentado en estos estratos, lo cual cierra la posibilidad de acceder a un crédito de vivienda.

También se puede concluir que aun cuando los programas de vivienda interés social son desarrollados pensando en cubrir la necesidad de los hogares que reciben menos de 4 salarios mínimos, las alternativas de financiación y los precios de estas viviendas no corresponden a la realidad social y financiera que enfrenta esta población.

En promedio el 60% de las familias bogotanas de estrato 1 y 2 reciben menos de 2 salarios mínimos legales y deben destinar el 50% de los ingresos a gastos como alojamiento y servicios públicos, y alimentación, dos necesidades básicas, esto permite concluir que las otras necesidades deben tener porcentajes muy bajos y que el ahorro realizado por estos hogares debe ser mínimo o inexistente, con lo cual se rompe la fórmula para adquirir la vivienda de interés social, esto sumado a que los ingresos son la base del estudio de crédito por parte de las entidades financieras, hace que la posibilidad de adquirir una vivienda de interés social se convierte en una ilusión inalcanzable para más del 60% de los hogares en Bogotá de estratos 1 y 2.

Así mismo el valor de las viviendas de interés social y las condiciones exigidas para adquirirla se alejan del alcance de las familias de menores ingresos, por esta razón el Estado ha implementado otras alternativas como la vivienda de interés prioritario que cubren a la población más empobrecida, vinculada a la economía informal, dejando en un nivel más alto la vivienda de interés social, y por ende excluyendo a un porcentaje de la población, que no cumple con los requisitos de informalidad e ingresos muy bajos para vivienda de interés prioritario, ni con los ingresos suficientes para el ahorro y la financiación de un subsidio de vivienda de interés social.

La reestructuración de la política de vivienda implementada por el gobierno del expresidente Álvaro Uribe, para reducir la deserción en el subsidio de vivienda de interés social, presentó un efecto contrario, excluyendo el orden de atención prioritaria a la población más pobre del país y beneficiando más al sector

de la banca ya que garantiza clientes fijos con servicios de deuda a largo plazo, con el ahorro programado el cual debe realizarse con una entidad financiera que lo certifique y posteriormente una financiación prea probada por cualquier entidad financiera con el fin de gozar con la solución de vivienda.

Las viviendas entregadas por el programa de vivienda de interés social no cumplen con las condiciones de calidad y dignidad contempladas en ONU-HABITAT, porque aun cuando proporciona un techo, no cumple estructuralmente con espacios, diseños y calidad, además de no contar con zonas comunes, de esparcimiento y accesibilidad adecuados.

Debido al encarecimiento de los suelos, a la distribución contemplada en el Plan de Ordenamiento Territorial, estos proyectos de vivienda son edificados en zonas periféricas o aisladas de los sectores comerciales, educativos y de recreación, aumentando los niveles de gasto por transporte para el desplazamientos a los lugares de trabajo o estudio, aumento de transportes informales e inseguridad local convirtiéndose en una razón más para que las familias bogotanas de estrato 1 y 2 desistan de adquirir una vivienda subsidiada.

BIBLIOGRAFIA

- Alcaldia Mayor de Bogotá. (2005). *Caracterización Socioeconomica de Bogotá y La Region - V8*. Bogotá: Ingenieros Economistas Consultores .
- Banco de la Republica . (11 de 04 de 2012). *Banco de la Republica Colombia*. Recuperado el 11 de 10 de 2012, de http://www.banrep.gov.co/informes-economicos/ine_pre_frec3.htm
- Banco de la Republica. (2011). *Reporte de Estabilidad Financiera*. Bogotá: Banco de la Republica.
- Comfenalco Antioquia. (26 de 07 de 2011). *Comfenalco* . Recuperado el 23 de 10 de 2012, de <http://www.comfenalcoantioquia.com/Default.aspx?tabid=238&id=161>
- Congreso de Colombia. (04 de 01 de 2011). *Alcaldía de Bogotá*. Recuperado el 23 de 09 de 2012, de <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=41159#1>
- Constitucion Politica de Colombia. (20 Julio de 1991). *Constitucion Politica de Colombia*. Artículo 51.
- Contraloria General de la Nacion. (2011). *Informe de auditoría Fondo Nacional de Vivienda-Fonvivienda 2006-2010*. Bogotá.
- Contraloria General de la Republica. (2006). *Evaluación de la política de vivienda del plan nacional de desarrollo 2002-2006 Hacia un país de propietarios*. Bogotá.
- DANE. (18 de 09 de 2001). *DANE*. Recuperado el 11 de 10 de 2012, de http://www.dane.gov.co/index.php?option=com_content&view=article&id=95&Itemid=57

- DANE. (15 de 09 de 2011). *DANE*. Recuperado el 11 de 10 de 2012, de http://www.dane.gov.co/index.php?option=com_content&view=article&id=57&Itemid=66
- DANE. (10 de 02 de 2011). *DANE*. Recuperado el 11 de 10 de 2012, de http://www.dane.gov.co/index.php?option=com_content&view=article&id=114&Itemid=66
- DANE. (10 de 10 de 2011). *DANE*. Recuperado el 10 de 10 de 2012, de http://www.dane.gov.co/index.php?option=com_content&view=article&id=354&Itemid=114
- El congreso de la Republica - Diario Oficial No. 39.631. (15 de 01 de 1991). *Alcaldia de Bogotá*. Recuperado el 11 de 09 de 2012, de <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=1164>
- Giraldo Fabio, G. J. (2006). *Habitat y Pobreza, Los Objetivos de Desarrollo del Milenio desde la Ciudad*. Bogotá: Javegraf.
- Gregory, M. N. (2005). *Principios de la Economía*. Madrid, España: MC GRAW HILL.
- Jolly, J.-F. (03 de 05 de 2007). *Gobernancia de los territorios y gobierno del territorio en Colombia: el caso de la política pública de vivienda de interés social en Bogotá y Chiquinquirá*. recuperado el 17 de 09 de 2012, de [misena.edu.co:
https://docs.google.com/a/misena.edu.co/viewer?a=v&q=cache:w53odel1uxij:www.scielo.org.co/pdf/papel/v12n2/v12n2a05.pdf](https://docs.google.com/a/misena.edu.co/viewer?a=v&q=cache:w53odel1uxij:www.scielo.org.co/pdf/papel/v12n2/v12n2a05.pdf)
- Jordán, R. &. (2009). *Pobreza y Precariedad Urbana en America Latina y El Caribe. Situacion actual y financiera de politicas y programas*. Santiago de Chile: Publicación de las Naciones Unidas.
- Mankiw, N. G. (2009). *Principios de la Economía*. Mexico D.F.: Cengage Learning Editores S.A.

- Ministerio de Vivienda, Ambiente y Desarrollo Territorial. (2011). *Procedimientos para vivienda de interes social* . Bogotá: Nuevas Impresiones S.A.
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio . (28 de 09 de 2012). *Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio* . Recuperado el 11 de 10 de 2012, de <http://www.minvivienda.gov.co/contenido/contenido.aspx?catID=549&conID=1591>
- Norman Maldonado, Y. C. (17 de 09 de 2008). *Vivienda de Interes Social Condiciones de Financiamiento*. Bogotá, Colombia.
- O. Jack Ocospoma Huerta. (10 de 09 de 2011). *Zona Economica*. Recuperado el 10 de 10 de 2012, de <http://www.zonaeconomica.com/teoria-utilidad-demanda/subsidio>
- ONU-HABITAT. (1976).
- ONU-HABITAT. (1991). *Observacion General No.4 "El derecho a una vivienda adecuada"*.
- Personeria Distrital. (11 de 07 de 2012). En Bogotá fracasó Metrovivienda. *Derechos y Deberes, Individuo y Sociedad Personeria Distrital* , pág. 17.
- Presidencia de la Republica . (18 de 06 de 2011). *Portal del Estado Colombiano*. Recuperado el 20 de 09 de 2012, de <http://www.gobiernoenlinea.gov.co/tramite.aspx?traID=3573>
- Ray, D. (1998). *Economia del Desarrollo*. Barcelona: Antoni Bosch.
- Roberto Hernandez Sampieri, C. F. (2003). *Metodologia de la Investigacion*. Mexico D.F.: McGraw-Hill Interamericana.
- Secretaria de Planeacion Distrital. (s.f.). Recuperado el 28 de 08 de 2012, de <http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalSDP/OrdenamientoTerritorial/LegalizacionBarrios/QueEs>

- Secretaria Distrital del Habitat. (2010). *Magnitud de las áreas de mejoramiento*. Bogotá.
- Superintendencia Financiera de Colombia. (2004). *Doctrinas y Conceptos Vivienda de Interés Social - Crédito de Vivienda* . Bogotá: Diario Nacional .

ANEXO No. 1 Leyes y Decretos Vivienda de Interés Social

FECHA	LEY DECRETO	REGLAMENTACIÓN	MODIFICACIÓN
ene-15	Ley 3 de 1991	Por la cual se crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, se establece el subsidio familiar de vivienda, se reforma el Instituto de Crédito Territorial (ICT), y se dictan otras disposiciones.	
feb-28	Decreto 599 de 1991	Por el cual se reglamenta parcialmente la ley 3 de 1991	Formula lineamientos generales en relación a la concesión del subsidio familiar de vivienda de interés social se constituya en un instrumento eficaz de la política de financiación de vivienda y permita a las entidades del subsistema actuar de forma coordinada y armónica en el otorgamiento del subsidio
abr-12	Decreto 959 de 1991	Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 49 de 1990.	Reglamenta aspectos particulares referidos al Subsidio Familiar de Vivienda otorgado por las Cajas de Compensación Familiar
31-dic	Decreto 2918 de 1991	Por el cual se modifica y adiciona el Decreto No. 959 del 12 de Abril de 1991	El valor de los recursos no adjudicados en el respectivo semestre, se aplicará en primer lugar al otorgamiento de subsidios para hogares de afiliados de Caja de Compensación Familiar que no tengan constituido Fondo para Subsidio Familiar de Vivienda, y el saldo, si lo hubiere, para la adjudicación de subsidios a hogares en los cuales ningún miembro se encuentre afiliado a Cajas de Compensación Familiar, según el orden secuencial de postulaciones calificadas por el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reformas Urbana. INURBE
08-jul	Decreto 1146 de 1992	Por el cual se modifica y adiciona el Decreto 599 de febrero 28 de 1991.	El Subsidio Familiar de Vivienda, se expresará en Unidades de Poder Adquisitivo Constante, UPAC. El subsidio se reajustará con base en la corrección monetaria. Las soluciones de vivienda obtenidas a través de procedimientos individuales de acceso al subsidio el valor del mismo serán de 210 UPAC. Las soluciones de vivienda obtenidas a través de procedimientos colectivos de acceso al subsidio, exceptuando los procedimientos de mejoramiento y habilitación, el valor será de 262 UPAC. La cuantía máxima del subsidio será de 262 UPAC.
08-may	Decreto 824 de 1999	Por el cual se reglamentan parcialmente la Ley 3ª de 1991 en relación con el Subsidio Familiar de Vivienda en dinero para áreas urbanas y la Ley 49 de 1990, en cuanto a su asignación por parte de las Cajas de Compensación Familiar.	El Subsidio Familiar de Vivienda de que trata este decreto es un aporte en dinero que se otorga por una sola vez al beneficiario, sin cargo de restitución por parte de éste, que constituye un complemento de su ahorro, para facilitarle la adquisición o construcción de una solución de vivienda de interés social.

FECHA	LEY DECRETO	REGLAMENTACIÓN	MODIFICACIÓN
18-dic	Decreto 2620 de 2000	Por el cual se reglamentan parcialmente la Ley 3ª de 1991 en relación con el Subsidio Familiar de Vivienda en dinero y en especie para áreas urbanas, la Ley 49 de 1990, en cuanto a su asignación por parte de las Cajas de Compensación Familiar y la Ley 546 de 1999, en relación con la vivienda de interés social.	Los beneficiarios de dicho Subsidio que hayan perdido su vivienda por imposibilidad de pago podrán obtener de nuevo el subsidio de vivienda, por una vez más, previa solicitud a las instituciones encargadas de su asignación, de conformidad con lo previsto en el Artículo 33 de la Ley 546 de 1999.
10-mar	Decreto 554 del 2003	Dificultad del desarrollo de las funciones del INURBE e incremento del Costo Administrativo. Falencias en la información de los beneficiarios y los constructores.	Liquidación del INURBE
10-mar	Decreto 555 de 2003	Creación del Fondo Nacional de Vivienda, adscrito al Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Territorial, para dirigir el sistema de subsidio familiar de vivienda.	Creación del Fondo Nacional de vivienda
31-mar	Decreto 975 de 2004	Por el cual se reglamentan parcialmente las Leyes 49 de 1990, 3 de 1991, 388 de 1997, 546 de 1999, 789 de 2002 y 812 de 2003 en relación con el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social en dinero para áreas urbanas	El presente decreto reglamenta el Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social en dinero para áreas urbanas conforme a lo dispuesto en las Leyes 49 de 1990, 3ª de 1991, 388 de 1997, 546 de 1999, 789 de 2002 y 812 de 2003. Se aplica a entidades que administren recursos del Presupuesto Nacional, o recursos parafiscales, con destino al mismo.
20-nov	Decreto 4466 de 2007	Establece el concepto de vivienda de interés social y vivienda interés prioritario y determina el valor del Subsidio de Vivienda Familiar.	Se constituye subsidio de vivienda de interés prioritario para familias desplazada y del sector informal.
05-jun	Decreto 1190 de 2012	Por el cual se reglamenta el artículo 123 de la Ley 1450 de 2011, en materia de vivienda de interés social nueva para áreas urbanas.	El estado mediante el determina el beneficio de una tasa subsidiada de 4 puntos porcentuales durante los primeros 7 años sobre la tasa de interés de créditos hipotecarios para vivienda de interés social a partir del desembolso del crédito, con el respaldo de las entidades bancarias, para 140.000 familias hasta el año 2014.

Fuente: Congreso de la República de Colombia – 2012

Elaboración: Autores

ANEXO No. 2 SIMULACIÓN FONDO NACIONAL DEL AHORRO

valor de la vivienda	\$ 38.000.000	
Valor del subsidio	\$ 12.467.400	
Ahorro programado	\$ 3.800.000	\$ 16.267.400
Valor del préstamo	\$ 21.732.600	\$ 38.000.000
Plazo	15 AÑOS	180 meses
Tasa de interés	12,76%	EA
	1,01%	EM
Tasa de Interés Subsidiada	0,70%	
Cuota 7 primeros años	\$ 212.737	
Cuota 8 años restantes	\$ 242.081	

No.	CUOTA	INTERES	ABONO CAPITAL	SALDO
0				21.732.600
1	212.737	152.128	60.609	21.671.991
2	212.737	151.704	61.033	21.610.958
3	212.737	151.277	61.460	21.549.498
4	212.737	150.846	61.891	21.487.607
5	212.737	150.413	62.324	21.425.284
6	212.737	149.977	62.760	21.362.524
7	212.737	149.538	63.199	21.299.324
8	212.737	149.095	63.642	21.235.683
9	212.737	148.650	64.087	21.171.595
10	212.737	148.201	64.536	21.107.059
11	212.737	147.749	64.988	21.042.072
12	212.737	147.295	65.442	20.976.629
13	212.737	146.836	65.901	20.910.729
14	212.737	146.375	66.362	20.844.367
15	212.737	145.911	66.826	20.777.540
16	212.737	145.443	67.294	20.710.246
17	212.737	144.972	67.765	20.642.481
18	212.737	144.497	68.240	20.574.241
19	212.737	144.020	68.717	20.505.524
20	212.737	143.539	69.198	20.436.326
21	212.737	143.054	69.683	20.366.643
22	212.737	142.567	70.170	20.296.472
23	212.737	142.075	70.662	20.225.811
24	212.737	141.581	71.156	20.154.654
25	212.737	141.083	71.654	20.083.000
26	212.737	140.581	72.156	20.010.844
27	212.737	140.076	72.661	19.938.183
28	212.737	139.567	73.170	19.865.013
29	212.737	139.055	73.682	19.791.331
30	212.737	138.539	74.198	19.717.134
31	212.737	138.020	74.717	19.642.417
32	212.737	137.497	75.240	19.567.176
33	212.737	136.970	75.767	19.491.410
34	212.737	136.440	76.297	19.415.113
35	212.737	135.906	76.831	19.338.281
36	212.737	135.368	77.369	19.260.912
37	212.737	134.826	77.911	19.183.002
38	212.737	134.281	78.456	19.104.546
39	212.737	133.732	79.005	19.025.541
40	212.737	133.179	79.558	18.945.982
41	212.737	132.622	80.115	18.865.867
42	212.737	132.061	80.676	18.785.191

No.	CUOTA	INTERES	ABONO CAPITAL	SALDO
43	212.737	131.496	81.241	18.703.951
44	212.737	130.928	81.809	18.622.141
45	212.737	130.355	82.382	18.539.759
46	212.737	129.778	82.959	18.456.801
47	212.737	129.198	83.539	18.373.261
48	212.737	128.613	84.124	18.289.137
49	212.737	128.024	84.713	18.204.424
50	212.737	127.431	85.306	18.119.118
51	212.737	126.834	85.903	18.033.215
52	212.737	126.233	86.504	17.946.710
53	212.737	125.627	87.110	17.859.600
54	212.737	125.017	87.720	17.771.880
55	212.737	124.403	88.334	17.683.547
56	212.737	123.785	88.952	17.594.594
57	212.737	123.162	89.575	17.505.020
58	212.737	122.535	90.202	17.414.818
59	212.737	121.904	90.833	17.323.984
60	212.737	121.268	91.469	17.232.515
61	212.737	120.628	92.109	17.140.406
62	212.737	119.983	92.754	17.047.652
63	212.737	119.334	93.403	16.954.248
64	212.737	118.680	94.057	16.860.191
65	212.737	118.021	94.716	16.765.475
66	212.737	117.358	95.379	16.670.097
67	212.737	116.691	96.046	16.574.050
68	212.737	116.018	96.719	16.477.332
69	212.737	115.341	97.396	16.379.936
70	212.737	114.660	98.077	16.281.859
71	212.737	113.973	98.764	16.183.095
72	212.737	113.282	99.455	16.083.639
73	212.737	112.585	100.152	15.983.488
74	212.737	111.884	100.853	15.882.635
75	212.737	111.178	101.559	15.781.077
76	212.737	110.468	102.269	15.678.807
77	212.737	109.752	102.985	15.575.822
78	212.737	109.031	103.706	15.472.116
79	212.737	108.305	104.432	15.367.683
80	212.737	107.574	105.163	15.262.520
81	212.737	106.838	105.899	15.156.621
82	212.737	106.096	106.641	15.049.980
83	212.737	105.350	107.387	14.942.593
84	212.737	104.598	108.139	14.834.454
85	242.081	149.828	92.253	14.742.201
86	242.081	148.896	93.185	14.649.016
87	242.081	147.955	94.126	14.554.890
88	242.081	147.004	95.077	14.459.814
89	242.081	146.044	96.037	14.363.777
90	242.081	145.074	97.007	14.266.770
91	242.081	144.094	97.987	14.168.784
92	242.081	143.105	98.976	14.069.807
93	242.081	142.105	99.976	13.969.831
94	242.081	141.095	100.986	13.868.846
95	242.081	140.075	102.006	13.766.840
96	242.081	139.045	103.036	13.663.804

No.	CUOTA	INTERES	ABONO CAPITAL	SALDO
97	242.081	138.004	104.077	13.559.727
98	242.081	136.953	105.128	13.454.600
99	242.081	135.891	106.190	13.348.410
100	242.081	134.819	107.262	13.241.148
101	242.081	133.736	108.345	13.132.803
102	242.081	132.641	109.440	13.023.363
103	242.081	131.536	110.545	12.912.818
104	242.081	130.419	111.662	12.801.156
105	242.081	129.292	112.789	12.688.367
106	242.081	128.153	113.928	12.574.439
107	242.081	127.002	115.079	12.459.359
108	242.081	125.840	116.241	12.343.118
109	242.081	124.665	117.416	12.225.702
110	242.081	123.480	118.601	12.107.101
111	242.081	122.282	119.799	11.987.302
112	242.081	121.072	121.009	11.866.293
113	242.081	119.850	122.231	11.744.061
114	242.081	118.615	123.466	11.620.595
115	242.081	117.368	124.713	11.495.882
116	242.081	116.108	125.973	11.369.910
117	242.081	114.836	127.245	11.242.665
118	242.081	113.551	128.530	11.114.134
119	242.081	112.253	129.828	10.984.306
120	242.081	110.941	131.140	10.853.167
121	242.081	109.617	132.464	10.720.703
122	242.081	108.279	133.802	10.586.901
123	242.081	106.928	135.153	10.451.748
124	242.081	105.563	136.518	10.315.229
125	242.081	104.184	137.897	10.177.332
126	242.081	102.791	139.290	10.038.042
127	242.081	101.384	140.697	9.897.345
128	242.081	99.963	142.118	9.755.227
129	242.081	98.528	143.553	9.611.674
130	242.081	97.078	145.003	9.466.671
131	242.081	95.613	146.468	9.320.204
132	242.081	94.134	147.947	9.172.257
133	242.081	92.640	149.441	9.022.815
134	242.081	91.130	150.951	8.871.865
135	242.081	89.606	152.475	8.719.390
136	242.081	88.066	154.015	8.565.374
137	242.081	86.510	155.571	8.409.804
138	242.081	84.939	157.142	8.252.662
139	242.081	83.352	158.729	8.093.933
140	242.081	81.749	160.332	7.933.600
141	242.081	80.129	161.952	7.771.649
142	242.081	78.494	163.587	7.608.061
143	242.081	76.841	165.240	7.442.822
144	242.081	75.173	166.908	7.275.913
145	242.081	73.487	168.594	7.107.319
146	242.081	71.784	170.297	6.937.022
147	242.081	70.064	172.017	6.765.005
148	242.081	68.327	173.754	6.591.250
149	242.081	66.572	175.509	6.415.741
150	242.081	64.799	177.282	6.238.459
151	242.081	63.008	179.073	6.059.387

No.	CUOTA	INTERES	ABONO CAPITAL	SALDO
152	242.081	61.200	180.881	5.878.505
153	242.081	59.373	182.708	5.695.797
154	242.081	57.528	184.553	5.511.244
155	242.081	55.664	186.417	5.324.826
156	242.081	53.781	188.300	5.136.526
157	242.081	51.879	190.202	4.946.324
158	242.081	49.958	192.123	4.754.201
159	242.081	48.017	194.064	4.560.137
160	242.081	46.057	196.024	4.364.114
161	242.081	44.078	198.003	4.166.110
162	242.081	42.078	200.003	3.966.107
163	242.081	40.058	202.023	3.764.084
164	242.081	38.017	204.064	3.560.020
165	242.081	35.956	206.125	3.353.895
166	242.081	33.874	208.207	3.145.688
167	242.081	31.771	210.310	2.935.379
168	242.081	29.647	212.434	2.722.945
169	242.081	27.502	214.579	2.508.366
170	242.081	25.334	216.747	2.291.619
171	242.081	23.145	218.936	2.072.684
172	242.081	20.934	221.147	1.851.537
173	242.081	18.701	223.380	1.628.156
174	242.081	16.444	225.637	1.402.520
175	242.081	14.165	227.916	1.174.604
176	242.081	11.864	230.217	944.387
177	242.081	9.538	232.543	711.844
178	242.081	7.190	234.891	476.953
179	242.081	4.817	237.264	239.689
180	242.081	2.421	239.660	29
	\$ 41.109.684	\$ 19.377.113	\$ 21.732.571	
	TOTAL PAGADO	TOTAL INTERESES		

ANEXO No. 3 SIMULACIÓN BANCO DAVIVIENDA

Valor de la vivienda	\$ 44.000.000	
Valor del subsidio	\$ 12.184.250	
Ahorro programado	\$ 4.400.000	\$ 16.584.250
Valor del préstamo	\$ 27.415.750	
Plazo	15 AÑOS	180 meses
Tasa de interés	13,58%	EA
	1,07%	EM
Tasa de Interés Subsidiada	0,77%	
Cuota 7 primeros años	\$ 281.997	
Cuota 8 años restantes	\$ 319.078	

No.	CUOTA	INTERES	ABONO CAPITAL	SALDO
0				27.415.750
1	281.997	211.101	70.896	27.344.854
2	281.997	210.555	71.442	27.273.413
3	281.997	210.005	71.992	27.201.421
4	281.997	209.451	72.546	27.128.875
5	281.997	208.892	73.105	27.055.770
6	281.997	208.329	73.668	26.982.103
7	281.997	207.762	74.235	26.907.868
8	281.997	207.191	74.806	26.833.061
9	281.997	206.615	75.382	26.757.679
10	281.997	206.034	75.963	26.681.716
11	281.997	205.449	76.548	26.605.168
12	281.997	204.860	77.137	26.528.031
13	281.997	204.266	77.731	26.450.300
14	281.997	203.667	78.330	26.371.970
15	281.997	203.064	78.933	26.293.037
16	281.997	202.456	79.541	26.213.497
17	281.997	201.844	80.153	26.133.344
18	281.997	201.227	80.770	26.052.574
19	281.997	200.605	81.392	25.971.181
20	281.997	199.978	82.019	25.889.162
21	281.997	199.347	82.650	25.806.512
22	281.997	198.710	83.287	25.723.225
23	281.997	198.069	83.928	25.639.297
24	281.997	197.423	84.574	25.554.723
25	281.997	196.771	85.226	25.469.497
26	281.997	196.115	85.882	25.383.615
27	281.997	195.454	86.543	25.297.072
28	281.997	194.787	87.210	25.209.862
29	281.997	194.116	87.881	25.121.981
30	281.997	193.439	88.558	25.033.424
31	281.997	192.757	89.240	24.944.184
32	281.997	192.070	89.927	24.854.257
33	281.997	191.378	90.619	24.763.638
34	281.997	190.680	91.317	24.672.321
35	281.997	189.977	92.020	24.580.301
36	281.997	189.268	92.729	24.487.572
37	281.997	188.554	93.443	24.394.129
38	281.997	187.835	94.162	24.299.967
39	281.997	187.110	94.887	24.205.080
40	281.997	186.379	95.618	24.109.462
41	281.997	185.643	96.354	24.013.108

No.	CUOTA	INTERES	ABONO CAPITAL	SALDO
42	281.997	184.901	97.096	23.916.012
43	281.997	184.153	97.844	23.818.168
44	281.997	183.400	98.597	23.719.571
45	281.997	182.641	99.356	23.620.215
46	281.997	181.876	100.121	23.520.093
47	281.997	181.105	100.892	23.419.201
48	281.997	180.328	101.669	23.317.532
49	281.997	179.545	102.452	23.215.080
50	281.997	178.756	103.241	23.111.839
51	281.997	177.961	104.036	23.007.803
52	281.997	177.160	104.837	22.902.966
53	281.997	176.353	105.644	22.797.322
54	281.997	175.539	106.458	22.690.864
55	281.997	174.720	107.277	22.583.587
56	281.997	173.894	108.103	22.475.484
57	281.997	173.061	108.936	22.366.548
58	281.997	172.222	109.775	22.256.773
59	281.997	171.377	110.620	22.146.154
60	281.997	170.525	111.472	22.034.682
61	281.997	169.667	112.330	21.922.352
62	281.997	168.802	113.195	21.809.157
63	281.997	167.931	114.066	21.695.091
64	281.997	167.052	114.945	21.580.146
65	281.997	166.167	115.830	21.464.316
66	281.997	165.275	116.722	21.347.594
67	281.997	164.376	117.621	21.229.974
68	281.997	163.471	118.526	21.111.447
69	281.997	162.558	119.439	20.992.009
70	281.997	161.638	120.359	20.871.650
71	281.997	160.712	121.285	20.750.365
72	281.997	159.778	122.219	20.628.146
73	281.997	158.837	123.160	20.504.985
74	281.997	157.888	124.109	20.380.877
75	281.997	156.933	125.064	20.255.812
76	281.997	155.970	126.027	20.129.785
77	281.997	154.999	126.998	20.002.788
78	281.997	154.021	127.976	19.874.812
79	281.997	153.036	128.961	19.745.851
80	281.997	152.043	129.954	19.615.897
81	281.997	151.042	130.955	19.484.943
82	281.997	150.034	131.963	19.352.980
83	281.997	149.018	132.979	19.220.001
84	281.997	147.994	134.003	19.085.998
85	319.078	204.220	114.858	18.971.140
86	319.078	202.991	116.087	18.855.053
87	319.078	201.749	117.329	18.737.724
88	319.078	200.494	118.584	18.619.140
89	319.078	199.225	119.853	18.499.286
90	319.078	197.942	121.136	18.378.151
91	319.078	196.646	122.432	18.255.719
92	319.078	195.336	123.742	18.131.977
93	319.078	194.012	125.066	18.006.911
94	319.078	192.674	126.404	17.880.507
95	319.078	191.321	127.757	17.752.751
96	319.078	189.954	129.124	17.623.627

No.	CUOTA	INTERES	ABONO CAPITAL	SALDO
97	319.078	188.573	130.505	17.493.122
98	319.078	187.176	131.902	17.361.220
99	319.078	185.765	133.313	17.227.907
100	319.078	184.339	134.739	17.093.168
101	319.078	182.897	136.181	16.956.987
102	319.078	181.440	137.638	16.819.349
103	319.078	179.967	139.111	16.680.238
104	319.078	178.479	140.599	16.539.638
105	319.078	176.974	142.104	16.397.534
106	319.078	175.454	143.624	16.253.910
107	319.078	173.917	145.161	16.108.749
108	319.078	172.364	146.714	15.962.034
109	319.078	170.794	148.284	15.813.750
110	319.078	169.207	149.871	15.663.879
111	319.078	167.604	151.474	15.512.405
112	319.078	165.983	153.095	15.359.310
113	319.078	164.345	154.733	15.204.576
114	319.078	162.689	156.389	15.048.187
115	319.078	161.016	158.062	14.890.125
116	319.078	159.324	159.754	14.730.371
117	319.078	157.615	161.463	14.568.908
118	319.078	155.887	163.191	14.405.717
119	319.078	154.141	164.937	14.240.781
120	319.078	152.376	166.702	14.074.079
121	319.078	150.593	168.485	13.905.594
122	319.078	148.790	170.288	13.735.305
123	319.078	146.968	172.110	13.563.195
124	319.078	145.126	173.952	13.389.243
125	319.078	143.265	175.813	13.213.430
126	319.078	141.384	177.694	13.035.736
127	319.078	139.482	179.596	12.856.140
128	319.078	137.561	181.517	12.674.623
129	319.078	135.618	183.460	12.491.163
130	319.078	133.655	185.423	12.305.741
131	319.078	131.671	187.407	12.118.334
132	319.078	129.666	189.412	11.928.923
133	319.078	127.639	191.439	11.737.484
134	319.078	125.591	193.487	11.543.997
135	319.078	123.521	195.557	11.348.440
136	319.078	121.428	197.650	11.150.790
137	319.078	119.313	199.765	10.951.026
138	319.078	117.176	201.902	10.749.124
139	319.078	115.016	204.062	10.545.061
140	319.078	112.832	206.246	10.338.815
141	319.078	110.625	208.453	10.130.363
142	319.078	108.395	210.683	9.919.680
143	319.078	106.141	212.937	9.706.742
144	319.078	103.862	215.216	9.491.526
145	319.078	101.559	217.519	9.274.008
146	319.078	99.232	219.846	9.054.162
147	319.078	96.880	222.198	8.831.963
148	319.078	94.502	224.576	8.607.387
149	319.078	92.099	226.979	8.380.408
150	319.078	89.670	229.408	8.151.000
151	319.078	87.216	231.862	7.919.138

No.	CUOTA	INTERES	ABONO CAPITAL	SALDO
152	319.078	84.735	234.343	7.684.795
153	319.078	82.227	236.851	7.447.944
154	319.078	79.693	239.385	7.208.559
155	319.078	77.132	241.946	6.966.613
156	319.078	74.543	244.535	6.722.078
157	319.078	71.926	247.152	6.474.926
158	319.078	69.282	249.796	6.225.130
159	319.078	66.609	252.469	5.972.660
160	319.078	63.907	255.171	5.717.490
161	319.078	61.177	257.901	5.459.589
162	319.078	58.418	260.660	5.198.929
163	319.078	55.629	263.449	4.935.479
164	319.078	52.810	266.268	4.669.211
165	319.078	49.961	269.117	4.400.093
166	319.078	47.081	271.997	4.128.096
167	319.078	44.171	274.907	3.853.189
168	319.078	41.229	277.849	3.575.340
169	319.078	38.256	280.822	3.294.518
170	319.078	35.251	283.827	3.010.692
171	319.078	32.214	286.864	2.723.828
172	319.078	29.145	289.933	2.433.895
173	319.078	26.043	293.035	2.140.860
174	319.078	22.907	296.171	1.844.689
175	319.078	19.738	299.340	1.545.349
176	319.078	16.535	302.543	1.242.806
177	319.078	13.298	305.780	937.026
178	319.078	10.026	309.052	627.974
179	319.078	6.719	312.359	315.616
180	319.078	3.377	315.701	-85
	\$ 54.319.236	\$ 26.903.401	\$ 27.415.835	

ANEXO No. 4 SIMULACIÓN BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.

Valor de la vivienda	\$ 55.000.000	
Valor del subsidio	\$ 11.900.700	
Ahorro programado	\$ 5.500.000	\$ 17.400.700
Valor del préstamo	\$ 37.599.300	\$ 55.000.000
Plazo	15 AÑOS	180 meses
Tasa de interés	14,65%	EA
	1,15%	EM
Tasa de Interés Subsidiada	0,85%	
Cuota 7 primeros años	\$ 408.656	
Cuota 8 años restantes	\$ 461.550	

No.	CUOTA	INTERES	ABONO CAPITAL	SALDO
0				37.599.300
1	408.656	319.594	89.062	37.510.238
2	408.656	318.837	89.819	37.420.419
3	408.656	318.074	90.582	37.329.837
4	408.656	317.304	91.352	37.238.484
5	408.656	316.527	92.129	37.146.355
6	408.656	315.744	92.912	37.053.443
7	408.656	314.954	93.702	36.959.742
8	408.656	314.158	94.498	36.865.243
9	408.656	313.355	95.301	36.769.942
10	408.656	312.545	96.111	36.673.831
11	408.656	311.728	96.928	36.576.902
12	408.656	310.904	97.752	36.479.150
13	408.656	310.073	98.583	36.380.567
14	408.656	309.235	99.421	36.281.145
15	408.656	308.390	100.266	36.180.879
16	408.656	307.537	101.119	36.079.761
17	408.656	306.678	101.978	35.977.783
18	408.656	305.811	102.845	35.874.938
19	408.656	304.937	103.719	35.771.219
20	408.656	304.055	104.601	35.666.618
21	408.656	303.166	105.490	35.561.128
22	408.656	302.270	106.386	35.454.742
23	408.656	301.365	107.291	35.347.451
24	408.656	300.453	108.203	35.239.248
25	408.656	299.534	109.122	35.130.126
26	408.656	298.606	110.050	35.020.076
27	408.656	297.671	110.985	34.909.091
28	408.656	296.727	111.929	34.797.162
29	408.656	295.776	112.880	34.684.282
30	408.656	294.816	113.840	34.570.442
31	408.656	293.849	114.807	34.455.635
32	408.656	292.873	115.783	34.339.852
33	408.656	291.889	116.767	34.223.085
34	408.656	290.896	117.760	34.105.325
35	408.656	289.895	118.761	33.986.564
36	408.656	288.886	119.770	33.866.794
37	408.656	287.868	120.788	33.746.006
38	408.656	286.841	121.815	33.624.191
39	408.656	285.806	122.850	33.501.340
40	408.656	284.761	123.895	33.377.446
41	408.656	283.708	124.948	33.252.498
42	408.656	282.646	126.010	33.126.488
43	408.656	281.575	127.081	32.999.408
44	408.656	280.495	128.161	32.871.246
45	408.656	279.406	129.250	32.741.996
46	408.656	278.307	130.349	32.611.647

No.	CUOTA	INTERES	ABONO CAPITAL	SALDO
47	408.656	277.199	131.457	32.480.190
48	408.656	276.082	132.574	32.347.616
49	408.656	274.955	133.701	32.213.914
50	408.656	273.818	134.838	32.079.077
51	408.656	272.672	135.984	31.943.093
52	408.656	271.516	137.140	31.805.953
53	408.656	270.351	138.305	31.667.648
54	408.656	269.175	139.481	31.528.167
55	408.656	267.989	140.667	31.387.500
56	408.656	266.794	141.862	31.245.638
57	408.656	265.588	143.068	31.102.570
58	408.656	264.372	144.284	30.958.286
59	408.656	263.145	145.511	30.812.775
60	408.656	261.909	146.747	30.666.028
61	408.656	260.661	147.995	30.518.033
62	408.656	259.403	149.253	30.368.780
63	408.656	258.135	150.521	30.218.259
64	408.656	256.855	151.801	30.066.458
65	408.656	255.565	153.091	29.913.367
66	408.656	254.264	154.392	29.758.975
67	408.656	252.951	155.705	29.603.270
68	408.656	251.628	157.028	29.446.242
69	408.656	250.293	158.363	29.287.879
70	408.656	248.947	159.709	29.128.170
71	408.656	247.589	161.067	28.967.103
72	408.656	246.220	162.436	28.804.667
73	408.656	244.840	163.816	28.640.851
74	408.656	243.447	165.209	28.475.642
75	408.656	242.043	166.613	28.309.029
76	408.656	240.627	168.029	28.141.000
77	408.656	239.199	169.457	27.971.543
78	408.656	237.758	170.898	27.800.645
79	408.656	236.305	172.351	27.628.294
80	408.656	234.841	173.815	27.454.479
81	408.656	233.363	175.293	27.279.186
82	408.656	231.873	176.783	27.102.403
83	408.656	230.370	178.286	26.924.117
84	408.656	228.855	179.801	26.744.316
85	461.550	307.560	153.990	26.590.326
86	461.550	305.789	155.761	26.434.565
87	461.550	303.997	157.553	26.277.012
88	461.550	302.186	159.364	26.117.648
89	461.550	300.353	161.197	25.956.451
90	461.550	298.499	163.051	25.793.400
91	461.550	296.624	164.926	25.628.474
92	461.550	294.727	166.823	25.461.651
93	461.550	292.809	168.741	25.292.910
94	461.550	290.868	170.682	25.122.229
95	461.550	288.906	172.644	24.949.585
96	461.550	286.920	174.630	24.774.955
97	461.550	284.912	176.638	24.598.317
98	461.550	282.881	178.669	24.419.647
99	461.550	280.826	180.724	24.238.923
100	461.550	278.748	182.802	24.056.121
101	461.550	276.645	184.905	23.871.216
102	461.550	274.519	187.031	23.684.185
103	461.550	272.368	189.182	23.495.003
104	461.550	270.193	191.357	23.303.646
105	461.550	267.992	193.558	23.110.088
106	461.550	265.766	195.784	22.914.304
107	461.550	263.514	198.036	22.716.268

No.	CUOTA	INTERES	ABONO CAPITAL	SALDO
108	461.550	261.237	200.313	22.515.956
109	461.550	258.933	202.617	22.313.339
110	461.550	256.603	204.947	22.108.392
111	461.550	254.247	207.303	21.901.089
112	461.550	251.863	209.687	21.691.401
113	461.550	249.451	212.099	21.479.303
114	461.550	247.012	214.538	21.264.765
115	461.550	244.545	217.005	21.047.759
116	461.550	242.049	219.501	20.828.259
117	461.550	239.525	222.025	20.606.234
118	461.550	236.972	224.578	20.381.655
119	461.550	234.389	227.161	20.154.494
120	461.550	231.777	229.773	19.924.721
121	461.550	229.134	232.416	19.692.305
122	461.550	226.462	235.088	19.457.217
123	461.550	223.758	237.792	19.219.425
124	461.550	221.023	240.527	18.978.898
125	461.550	218.257	243.293	18.735.605
126	461.550	215.459	246.091	18.489.515
127	461.550	212.629	248.921	18.240.594
128	461.550	209.767	251.783	17.988.811
129	461.550	206.871	254.679	17.734.132
130	461.550	203.943	257.607	17.476.525
131	461.550	200.980	260.570	17.215.955
132	461.550	197.983	263.567	16.952.389
133	461.550	194.952	266.598	16.685.791
134	461.550	191.887	269.663	16.416.128
135	461.550	188.785	272.765	16.143.363
136	461.550	185.649	275.901	15.867.462
137	461.550	182.476	279.074	15.588.388
138	461.550	179.266	282.284	15.306.104
139	461.550	176.020	285.530	15.020.574
140	461.550	172.737	288.813	14.731.761
141	461.550	169.415	292.135	14.439.626
142	461.550	166.056	295.494	14.144.132
143	461.550	162.658	298.892	13.845.239
144	461.550	159.220	302.330	13.542.910
145	461.550	155.743	305.807	13.237.103
146	461.550	152.227	309.323	12.927.780
147	461.550	148.669	312.881	12.614.899
148	461.550	145.071	316.479	12.298.420
149	461.550	141.432	320.118	11.978.302
150	461.550	137.750	323.800	11.654.503
151	461.550	134.027	327.523	11.326.980
152	461.550	130.260	331.290	10.995.690
153	461.550	126.450	335.100	10.660.590
154	461.550	122.597	338.953	10.321.637
155	461.550	118.699	342.851	9.978.786
156	461.550	114.756	346.794	9.631.992
157	461.550	110.768	350.782	9.281.210
158	461.550	106.734	354.816	8.926.394
159	461.550	102.654	358.896	8.567.497
160	461.550	98.526	363.024	8.204.473
161	461.550	94.351	367.199	7.837.275
162	461.550	90.129	371.421	7.465.854
163	461.550	85.857	375.693	7.090.161
164	461.550	81.537	380.013	6.710.148
165	461.550	77.167	384.383	6.325.764
166	461.550	72.746	388.804	5.936.961
167	461.550	68.275	393.275	5.543.686
168	461.550	63.752	397.798	5.145.888

No.	CUOTA	INTERES	ABONO CAPITAL	SALDO
169	461.550	59.178	402.372	4.743.516
170	461.550	54.550	407.000	4.336.516
171	461.550	49.870	411.680	3.924.836
172	461.550	45.136	416.414	3.508.422
173	461.550	40.347	421.203	3.087.219
174	461.550	35.503	426.047	2.661.172
175	461.550	30.603	430.947	2.230.225
176	461.550	25.648	435.902	1.794.323
177	461.550	20.635	440.915	1.353.407
178	461.550	15.564	445.986	907.422
179	461.550	10.435	451.115	456.307
180	461.550	5.248	456.302	5
	\$ 78.635.904	\$ 41.036.609	\$ 37.599.295	

ANEXO No. 5 SIMULACIÓN FONDO NACIONAL DEL AHORRO - VIVIENDA DE \$62.000.000

Valor de la vivienda	\$ 62.000.000	
Valor del subsidio	\$ 7.367.100	
Ahorro programado	\$ 6.200.000	\$ 13.567.100
Valor del préstamo	\$ 48.432.900	\$ 62.000.000
Plazo	15 AÑOS	180 meses
Tasa de inte	12,76%	EA
	1,01%	EM
Tasa de Interes Subsidiada	0,70%	
Cuota 7 primeros años	\$ 474.103	
Cuota 8 años restantes	\$ 539.496	

No.	CUOTA	INTERES	ABONO CAPITAL	SALDO
0				48.432.900
1	474.103	339.030	135.073	48.297.827
2	474.103	338.085	136.018	48.161.809
3	474.103	337.133	136.970	48.024.839
4	474.103	336.174	137.929	47.886.910
5	474.103	335.208	138.895	47.748.015
6	474.103	334.236	139.867	47.608.148
7	474.103	333.257	140.846	47.467.302
8	474.103	332.271	141.832	47.325.470
9	474.103	331.278	142.825	47.182.646
10	474.103	330.279	143.824	47.038.821
11	474.103	329.272	144.831	46.893.990
12	474.103	328.258	145.845	46.748.145
13	474.103	327.237	146.866	46.601.279
14	474.103	326.209	147.894	46.453.385
15	474.103	325.174	148.929	46.304.455
16	474.103	324.131	149.972	46.154.484
17	474.103	323.081	151.022	46.003.462
18	474.103	322.024	152.079	45.851.383
19	474.103	320.960	153.143	45.698.240
20	474.103	319.888	154.215	45.544.025
21	474.103	318.808	155.295	45.388.730
22	474.103	317.721	156.382	45.232.348
23	474.103	316.626	157.477	45.074.871
24	474.103	315.524	158.579	44.916.292
25	474.103	314.414	159.689	44.756.603
26	474.103	313.296	160.807	44.595.797
27	474.103	312.171	161.932	44.433.864
28	474.103	311.037	163.066	44.270.798
29	474.103	309.896	164.207	44.106.591
30	474.103	308.746	165.357	43.941.234
31	474.103	307.589	166.514	43.774.720
32	474.103	306.423	167.680	43.607.040
33	474.103	305.249	168.854	43.438.186
34	474.103	304.067	170.036	43.268.150
35	474.103	302.877	171.226	43.096.924
36	474.103	301.678	172.425	42.924.500
37	474.103	300.471	173.632	42.750.868
38	474.103	299.256	174.847	42.576.021
39	474.103	298.032	176.071	42.399.950
40	474.103	296.800	177.303	42.222.647
41	474.103	295.559	178.544	42.044.103
42	474.103	294.309	179.794	41.864.308
43	474.103	293.050	181.053	41.683.256
44	474.103	291.783	182.320	41.500.935
45	474.103	290.507	183.596	41.317.339
46	474.103	289.221	184.882	41.132.457
47	474.103	287.927	186.176	40.946.281

No.	CUOTA	INTERES	ABONO CAPITAL	SALDO
48	474.103	286.624	187.479	40.758.802
49	474.103	285.312	188.791	40.570.011
50	474.103	283.990	190.113	40.379.898
51	474.103	282.659	191.444	40.188.454
52	474.103	281.319	192.784	39.995.671
53	474.103	279.970	194.133	39.801.537
54	474.103	278.611	195.492	39.606.045
55	474.103	277.242	196.861	39.409.184
56	474.103	275.864	198.239	39.210.946
57	474.103	274.477	199.626	39.011.319
58	474.103	273.079	201.024	38.810.296
59	474.103	271.672	202.431	38.607.865
60	474.103	270.255	203.848	38.404.017
61	474.103	268.828	205.275	38.198.742
62	474.103	267.391	206.712	37.992.030
63	474.103	265.944	208.159	37.783.871
64	474.103	264.487	209.616	37.574.255
65	474.103	263.020	211.083	37.363.172
66	474.103	261.542	212.561	37.150.611
67	474.103	260.054	214.049	36.936.563
68	474.103	258.556	215.547	36.721.015
69	474.103	257.047	217.056	36.503.960
70	474.103	255.528	218.575	36.285.384
71	474.103	253.998	220.105	36.065.279
72	474.103	252.457	221.646	35.843.633
73	474.103	250.905	223.198	35.620.435
74	474.103	249.343	224.760	35.395.675
75	474.103	247.770	226.333	35.169.342
76	474.103	246.185	227.918	34.941.425
77	474.103	244.590	229.513	34.711.912
78	474.103	242.983	231.120	34.480.792
79	474.103	241.366	232.737	34.248.054
80	474.103	239.736	234.367	34.013.688
81	474.103	238.096	236.007	33.777.681
82	474.103	236.444	237.659	33.540.021
83	474.103	234.780	239.323	33.300.699
84	474.103	233.105	240.998	33.059.700
85	539.496	333.903	205.593	32.854.107
86	539.496	331.826	207.670	32.646.438
87	539.496	329.729	209.767	32.436.671
88	539.496	327.610	211.886	32.224.785
89	539.496	325.470	214.026	32.010.760
90	539.496	323.309	216.187	31.794.572
91	539.496	321.125	218.371	31.576.201
92	539.496	318.920	220.576	31.355.625
93	539.496	316.692	222.804	31.132.821
94	539.496	314.441	225.055	30.907.766
95	539.496	312.168	227.328	30.680.439
96	539.496	309.872	229.624	30.450.815
97	539.496	307.553	231.943	30.218.873
98	539.496	305.211	234.285	29.984.587
99	539.496	302.844	236.652	29.747.935
100	539.496	300.454	239.042	29.508.894
101	539.496	298.040	241.456	29.267.437
102	539.496	295.601	243.895	29.023.543
103	539.496	293.138	246.358	28.777.184
104	539.496	290.650	248.846	28.528.338
105	539.496	288.136	251.360	28.276.978
106	539.496	285.597	253.899	28.023.080
107	539.496	283.033	256.463	27.766.617
108	539.496	280.443	259.053	27.507.564

No.	CUOTA	INTERES	ABONO CAPITAL	SALDO
109	539.496	277.826	261.670	27.245.894
110	539.496	275.184	264.312	26.981.581
111	539.496	272.514	266.982	26.714.599
112	539.496	269.817	269.679	26.444.921
113	539.496	267.094	272.402	26.172.519
114	539.496	264.342	275.154	25.897.365
115	539.496	261.563	277.933	25.619.432
116	539.496	258.756	280.740	25.338.693
117	539.496	255.921	283.575	25.055.117
118	539.496	253.057	286.439	24.768.678
119	539.496	250.164	289.332	24.479.346
120	539.496	247.241	292.255	24.187.091
121	539.496	244.290	295.206	23.891.885
122	539.496	241.308	298.188	23.593.697
123	539.496	238.296	301.200	23.292.497
124	539.496	235.254	304.242	22.988.255
125	539.496	232.181	307.315	22.680.941
126	539.496	229.078	310.418	22.370.522
127	539.496	225.942	313.554	22.056.969
128	539.496	222.775	316.721	21.740.248
129	539.496	219.577	319.919	21.420.328
130	539.496	216.345	323.151	21.097.178
131	539.496	213.081	326.415	20.770.763
132	539.496	209.785	329.711	20.441.052
133	539.496	206.455	333.041	20.108.011
134	539.496	203.091	336.405	19.771.605
135	539.496	199.693	339.803	19.431.803
136	539.496	196.261	343.235	19.088.568
137	539.496	192.795	346.701	18.741.866
138	539.496	189.293	350.203	18.391.663
139	539.496	185.756	353.740	18.037.923
140	539.496	182.183	357.313	17.680.610
141	539.496	178.574	360.922	17.319.688
142	539.496	174.929	364.567	16.955.121
143	539.496	171.247	368.249	16.586.872
144	539.496	167.527	371.969	16.214.903
145	539.496	163.771	375.725	15.839.178
146	539.496	159.976	379.520	15.459.657
147	539.496	156.143	383.353	15.076.304
148	539.496	152.271	387.225	14.689.079
149	539.496	148.360	391.136	14.297.942
150	539.496	144.409	395.087	13.902.856
151	539.496	140.419	399.077	13.503.778
152	539.496	136.388	403.108	13.100.671
153	539.496	132.317	407.179	12.693.491
154	539.496	128.204	411.292	12.282.200
155	539.496	124.050	415.446	11.866.754
156	539.496	119.854	419.642	11.447.112
157	539.496	115.616	423.880	11.023.232
158	539.496	111.335	428.161	10.595.071
159	539.496	107.010	432.486	10.162.585
160	539.496	102.642	436.854	9.725.731
161	539.496	98.230	441.266	9.284.465
162	539.496	93.773	445.723	8.838.742
163	539.496	89.271	450.225	8.388.517
164	539.496	84.724	454.772	7.933.745
165	539.496	80.131	459.365	7.474.380
166	539.496	75.491	464.005	7.010.375
167	539.496	70.805	468.691	6.541.684
168	539.496	66.071	473.425	6.068.259
169	539.496	61.289	478.207	5.590.052

No.	CUOTA	INTERES	ABONO CAPITAL	SALDO
170	539.496	56.460	483.036	5.107.016
171	539.496	51.581	487.915	4.619.101
172	539.496	46.653	492.843	4.126.258
173	539.496	41.675	497.821	3.628.437
174	539.496	36.647	502.849	3.125.588
175	539.496	31.568	507.928	2.617.661
176	539.496	26.438	513.058	2.104.603
177	539.496	21.256	518.240	1.586.363
178	539.496	16.022	523.474	1.062.890
179	539.496	10.735	528.761	534.129
180	539.496	5.395	534.101	28
	\$ 91.616.268	\$ 43.183.396	\$ 48.432.872	

ANEXO No. 6 SIMULACIÓN BANCO CAJA SOCIAL BCSC

Valor de la vivienda	\$ 68.000.000	
Valor del subsidio	\$ 8.500.500	
Ahorro programado	\$ 6.800.000	\$ 15.300.500
Préstamo	\$ 52.699.500	\$ 68.000.000
Plazo	15 AÑOS	180 meses
Tasa de Interés	13,98%	EA
	1,10%	EM
Tasa de Interés Subsidiada	0,80%	
Cuota 7 primeros años	\$ 553.485	
Cuota 8 años restantes	\$ 625.838	

No.	CUOTA	INTERES	ABONO CAPITAL	SALDO
0				52.699.500
1	553.485	421.596	131.889	52.567.611
2	553.485	420.541	132.944	52.434.667
3	553.485	419.477	134.008	52.300.659
4	553.485	418.405	135.080	52.165.579
5	553.485	417.325	136.160	52.029.419
6	553.485	416.235	137.250	51.892.169
7	553.485	415.137	138.348	51.753.822
8	553.485	414.031	139.454	51.614.367
9	553.485	412.915	140.570	51.473.797
10	553.485	411.790	141.695	51.332.103
11	553.485	410.657	142.828	51.189.275
12	553.485	409.514	143.971	51.045.304
13	553.485	408.362	145.123	50.900.181
14	553.485	407.201	146.284	50.753.898
15	553.485	406.031	147.454	50.606.444
16	553.485	404.852	148.633	50.457.810
17	553.485	403.662	149.823	50.307.988
18	553.485	402.464	151.021	50.156.967
19	553.485	401.256	152.229	50.004.737
20	553.485	400.038	153.447	49.851.290
21	553.485	398.810	154.675	49.696.616
22	553.485	397.573	155.912	49.540.704
23	553.485	396.326	157.159	49.383.544
24	553.485	395.068	158.417	49.225.128
25	553.485	393.801	159.684	49.065.444
26	553.485	392.524	160.961	48.904.482
27	553.485	391.236	162.249	48.742.233
28	553.485	389.938	163.547	48.578.686
29	553.485	388.629	164.856	48.413.830
30	553.485	387.311	166.174	48.247.656
31	553.485	385.981	167.504	48.080.152
32	553.485	384.641	168.844	47.911.309
33	553.485	383.290	170.195	47.741.114
34	553.485	381.929	171.556	47.569.558
35	553.485	380.556	172.929	47.396.629
36	553.485	379.173	174.312	47.222.317
37	553.485	377.779	175.706	47.046.611
38	553.485	376.373	177.112	46.869.499
39	553.485	374.956	178.529	46.690.970
40	553.485	373.528	179.957	46.511.013
41	553.485	372.088	181.397	46.329.616
42	553.485	370.637	182.848	46.146.768
43	553.485	369.174	184.311	45.962.457
44	553.485	367.700	185.785	45.776.671
45	553.485	366.213	187.272	45.589.400
46	553.485	364.715	188.770	45.400.630
47	553.485	363.205	190.280	45.210.350
48	553.485	361.683	191.802	45.018.548

No.	CUOTA	INTERES	ABONO CAPITAL	SALDO
49	553.485	360.148	193.337	44.825.211
50	553.485	358.602	194.883	44.630.328
51	553.485	357.043	196.442	44.433.885
52	553.485	355.471	198.014	44.235.872
53	553.485	353.887	199.598	44.036.274
54	553.485	352.290	201.195	43.835.079
55	553.485	350.681	202.804	43.632.274
56	553.485	349.058	204.427	43.427.848
57	553.485	347.423	206.062	43.221.785
58	553.485	345.774	207.711	43.014.075
59	553.485	344.113	209.372	42.804.702
60	553.485	342.438	211.047	42.593.655
61	553.485	340.749	212.736	42.380.919
62	553.485	339.047	214.438	42.166.481
63	553.485	337.332	216.153	41.950.328
64	553.485	335.603	217.882	41.732.446
65	553.485	333.860	219.625	41.512.820
66	553.485	332.103	221.382	41.291.438
67	553.485	330.332	223.153	41.068.285
68	553.485	328.546	224.939	40.843.346
69	553.485	326.747	226.738	40.616.608
70	553.485	324.933	228.552	40.388.055
71	553.485	323.104	230.381	40.157.675
72	553.485	321.261	232.224	39.925.451
73	553.485	319.404	234.081	39.691.370
74	553.485	317.531	235.954	39.455.416
75	553.485	315.643	237.842	39.217.574
76	553.485	313.741	239.744	38.977.830
77	553.485	311.823	241.662	38.736.167
78	553.485	309.889	243.596	38.492.572
79	553.485	307.941	245.544	38.247.027
80	553.485	305.976	247.509	37.999.519
81	553.485	303.996	249.489	37.750.030
82	553.485	302.000	251.485	37.498.545
83	553.485	299.988	253.497	37.245.048
84	553.485	297.960	255.525	36.989.524
85	625.838	406.885	218.953	36.770.570
86	625.838	404.476	221.362	36.549.209
87	625.838	402.041	223.797	36.325.412
88	625.838	399.580	226.258	36.099.154
89	625.838	397.091	228.747	35.870.406
90	625.838	394.574	231.264	35.639.143
91	625.838	392.031	233.807	35.405.335
92	625.838	389.459	236.379	35.168.956
93	625.838	386.859	238.979	34.929.976
94	625.838	384.230	241.608	34.688.368
95	625.838	381.572	244.266	34.444.102
96	625.838	378.885	246.953	34.197.149
97	625.838	376.169	249.669	33.947.480
98	625.838	373.422	252.416	33.695.064
99	625.838	370.646	255.192	33.439.872
100	625.838	367.839	257.999	33.181.873
101	625.838	365.001	260.837	32.921.035
102	625.838	362.131	263.707	32.657.329
103	625.838	359.231	266.607	32.390.721
104	625.838	356.298	269.540	32.121.181
105	625.838	353.333	272.505	31.848.676
106	625.838	350.335	275.503	31.573.174
107	625.838	347.305	278.533	31.294.640
108	625.838	344.241	281.597	31.013.044
109	625.838	341.143	284.695	30.728.349

No.	CUOTA	INTERES	ABONO CAPITAL	SALDO
110	625.838	338.012	287.826	30.440.523
111	625.838	334.846	290.992	30.149.531
112	625.838	331.645	294.193	29.855.337
113	625.838	328.409	297.429	29.557.908
114	625.838	325.137	300.701	29.257.207
115	625.838	321.829	304.009	28.953.198
116	625.838	318.485	307.353	28.645.846
117	625.838	315.104	310.734	28.335.112
118	625.838	311.686	314.152	28.020.960
119	625.838	308.231	317.607	27.703.353
120	625.838	304.737	321.101	27.382.252
121	625.838	301.205	324.633	27.057.618
122	625.838	297.634	328.204	26.729.414
123	625.838	294.024	331.814	26.397.600
124	625.838	290.374	335.464	26.062.135
125	625.838	286.683	339.155	25.722.981
126	625.838	282.953	342.885	25.380.096
127	625.838	279.181	346.657	25.033.439
128	625.838	275.368	350.470	24.682.968
129	625.838	271.513	354.325	24.328.643
130	625.838	267.615	358.223	23.970.420
131	625.838	263.675	362.163	23.608.257
132	625.838	259.691	366.147	23.242.110
133	625.838	255.663	370.175	22.871.935
134	625.838	251.591	374.247	22.497.688
135	625.838	247.475	378.363	22.119.325
136	625.838	243.313	382.525	21.736.799
137	625.838	239.105	386.733	21.350.066
138	625.838	234.851	390.987	20.959.079
139	625.838	230.550	395.288	20.563.791
140	625.838	226.202	399.636	20.164.154
141	625.838	221.806	404.032	19.760.122
142	625.838	217.361	408.477	19.351.645
143	625.838	212.868	412.970	18.938.675
144	625.838	208.325	417.513	18.521.163
145	625.838	203.733	422.105	18.099.058
146	625.838	199.090	426.748	17.672.309
147	625.838	194.395	431.443	17.240.867
148	625.838	189.650	436.188	16.804.678
149	625.838	184.851	440.987	16.363.692
150	625.838	180.001	445.837	15.917.854
151	625.838	175.096	450.742	15.467.113
152	625.838	170.138	455.700	15.011.413
153	625.838	165.126	460.712	14.550.700
154	625.838	160.058	465.780	14.084.920
155	625.838	154.934	470.904	13.614.016
156	625.838	149.754	476.084	13.137.932
157	625.838	144.517	481.321	12.656.612
158	625.838	139.223	486.615	12.169.996
159	625.838	133.870	491.968	11.678.028
160	625.838	128.458	497.380	11.180.649
161	625.838	122.987	502.851	10.677.798
162	625.838	117.456	508.382	10.169.416
163	625.838	111.864	513.974	9.655.441
164	625.838	106.210	519.628	9.135.813
165	625.838	100.494	525.344	8.610.469
166	625.838	94.715	531.123	8.079.346
167	625.838	88.873	536.965	7.542.381
168	625.838	82.966	542.872	6.999.509
169	625.838	76.995	548.843	6.450.666
170	625.838	70.957	554.881	5.895.785

No.	CUOTA	INTERES	ABONO CAPITAL	SALDO
171	625.838	64.854	560.984	5.334.801
172	625.838	58.683	567.155	4.767.646
173	625.838	52.444	573.394	4.194.252
174	625.838	46.137	579.701	3.614.550
175	625.838	39.760	586.078	3.028.472
176	625.838	33.313	592.525	2.435.948
177	625.838	26.795	599.043	1.836.905
178	625.838	20.206	605.632	1.231.273
179	625.838	13.544	612.294	618.979
180	625.838	6.809	619.029	-50
	106.573.188	53.873.638	52.699.550	

ANEXO No. 7 SIMULACIÓN BANCO COLPATRIA - RED MULTIBANCA COLPATRIA S.A.

Valor de la vivienda	\$ 77.000.000	
Valor del subsidio	\$ 7.367.100	
Ahorro programado	\$ 7.700.000	\$ 15.067.100
Préstamo	\$ 61.932.900	\$ 77.000.000
Plazo	15 AÑOS	180 meses
Interés	13,08%	EA
	1,03%	EM
Tasa de Interés Subsidiada	0,73%	
Cuota 7 primeros años	\$ 619.353	
Cuota 8 años restantes	\$ 701.443	

No.	CUOTA	INTERES	ABONO CAPITAL	SALDO
0				61.932.900
1	619.353	452.110	167.243	61.765.657
2	619.353	450.889	168.464	61.597.193
3	619.353	449.660	169.693	61.427.500
4	619.353	448.421	170.932	61.256.568
5	619.353	447.173	172.180	61.084.388
6	619.353	445.916	173.437	60.910.951
7	619.353	444.650	174.703	60.736.248
8	619.353	443.375	175.978	60.560.269
9	619.353	442.090	177.263	60.383.006
10	619.353	440.796	178.557	60.204.449
11	619.353	439.492	179.861	60.024.589
12	619.353	438.179	181.174	59.843.415
13	619.353	436.857	182.496	59.660.919
14	619.353	435.525	183.828	59.477.091
15	619.353	434.183	185.170	59.291.921
16	619.353	432.831	186.522	59.105.399
17	619.353	431.469	187.884	58.917.515
18	619.353	430.098	189.255	58.728.260
19	619.353	428.716	190.637	58.537.623
20	619.353	427.325	192.028	58.345.595
21	619.353	425.923	193.430	58.152.165
22	619.353	424.511	194.842	57.957.322
23	619.353	423.088	196.265	57.761.058
24	619.353	421.656	197.697	57.563.361
25	619.353	420.213	199.140	57.364.220
26	619.353	418.759	200.594	57.163.626
27	619.353	417.294	202.059	56.961.567
28	619.353	415.819	203.534	56.758.034
29	619.353	414.334	205.019	56.553.014
30	619.353	412.837	206.516	56.346.498
31	619.353	411.329	208.024	56.138.475
32	619.353	409.811	209.542	55.928.933
33	619.353	408.281	211.072	55.717.861
34	619.353	406.740	212.613	55.505.248
35	619.353	405.188	214.165	55.291.084
36	619.353	403.625	215.728	55.075.356
37	619.353	402.050	217.303	54.858.053
38	619.353	400.464	218.889	54.639.164
39	619.353	398.866	220.487	54.418.676
40	619.353	397.256	222.097	54.196.580
41	619.353	395.635	223.718	53.972.862
42	619.353	394.002	225.351	53.747.511
43	619.353	392.357	226.996	53.520.514
44	619.353	390.700	228.653	53.291.861
45	619.353	389.031	230.322	53.061.539
46	619.353	387.349	232.004	52.829.535
47	619.353	385.656	233.697	52.595.838

No.	CUOTA	INTERES	ABONO CAPITAL	SALDO
48	619.353	383.950	235.403	52.360.434
49	619.353	382.231	237.122	52.123.312
50	619.353	380.500	238.853	51.884.460
51	619.353	378.757	240.596	51.643.863
52	619.353	377.000	242.353	51.401.510
53	619.353	375.231	244.122	51.157.388
54	619.353	373.449	245.904	50.911.484
55	619.353	371.654	247.699	50.663.785
56	619.353	369.846	249.507	50.414.278
57	619.353	368.024	251.329	50.162.949
58	619.353	366.190	253.163	49.909.786
59	619.353	364.341	255.012	49.654.774
60	619.353	362.480	256.873	49.397.901
61	619.353	360.605	258.748	49.139.153
62	619.353	358.716	260.637	48.878.515
63	619.353	356.813	262.540	48.615.976
64	619.353	354.897	264.456	48.351.519
65	619.353	352.966	266.387	48.085.132
66	619.353	351.021	268.332	47.816.801
67	619.353	349.063	270.290	47.546.510
68	619.353	347.090	272.263	47.274.247
69	619.353	345.102	274.251	46.999.996
70	619.353	343.100	276.253	46.723.743
71	619.353	341.083	278.270	46.445.473
72	619.353	339.052	280.301	46.165.172
73	619.353	337.006	282.347	45.882.825
74	619.353	334.945	284.408	45.598.416
75	619.353	332.868	286.485	45.311.932
76	619.353	330.777	288.576	45.023.356
77	619.353	328.670	290.683	44.732.674
78	619.353	326.549	292.804	44.439.869
79	619.353	324.411	294.942	44.144.927
80	619.353	322.258	297.095	43.847.832
81	619.353	320.089	299.264	43.548.568
82	619.353	317.905	301.448	43.247.120
83	619.353	315.704	303.649	42.943.471
84	619.353	313.487	305.866	42.637.605
85	701.443	439.167	262.276	42.375.329
86	701.443	436.466	264.977	42.110.352
87	701.443	433.737	267.706	41.842.646
88	701.443	430.979	270.464	41.572.182
89	701.443	428.193	273.250	41.298.933
90	701.443	425.379	276.064	41.022.869
91	701.443	422.536	278.907	40.743.961
92	701.443	419.663	281.780	40.462.181
93	701.443	416.760	284.683	40.177.498
94	701.443	413.828	287.615	39.889.884
95	701.443	410.866	290.577	39.599.307
96	701.443	407.873	293.570	39.305.736
97	701.443	404.849	296.594	39.009.142
98	701.443	401.794	299.649	38.709.494
99	701.443	398.708	302.735	38.406.758
100	701.443	395.590	305.853	38.100.905
101	701.443	392.439	309.004	37.791.901
102	701.443	389.257	312.186	37.479.715
103	701.443	386.041	315.402	37.164.313
104	701.443	382.792	318.651	36.845.662
105	701.443	379.510	321.933	36.523.730
106	701.443	376.194	325.249	36.198.481
107	701.443	372.844	328.599	35.869.883
108	701.443	369.460	331.983	35.537.899

No.	CUOTA	INTERES	ABONO CAPITAL	SALDO
109	701.443	366.040	335.403	35.202.497
110	701.443	362.586	338.857	34.863.639
111	701.443	359.095	342.348	34.521.292
112	701.443	355.569	345.874	34.175.418
113	701.443	352.007	349.436	33.825.982
114	701.443	348.408	353.035	33.472.947
115	701.443	344.771	356.672	33.116.275
116	701.443	341.098	360.345	32.755.930
117	701.443	337.386	364.057	32.391.873
118	701.443	333.636	367.807	32.024.066
119	701.443	329.848	371.595	31.652.471
120	701.443	326.020	375.423	31.277.048
121	701.443	322.154	379.289	30.897.759
122	701.443	318.247	383.196	30.514.563
123	701.443	314.300	387.143	30.127.420
124	701.443	310.312	391.131	29.736.289
125	701.443	306.284	395.159	29.341.130
126	701.443	302.214	399.229	28.941.901
127	701.443	298.102	403.341	28.538.559
128	701.443	293.947	407.496	28.131.063
129	701.443	289.750	411.693	27.719.370
130	701.443	285.510	415.933	27.303.437
131	701.443	281.225	420.218	26.883.219
132	701.443	276.897	424.546	26.458.673
133	701.443	272.524	428.919	26.029.755
134	701.443	268.106	433.337	25.596.418
135	701.443	263.643	437.800	25.158.618
136	701.443	259.134	442.309	24.716.309
137	701.443	254.578	446.865	24.269.444
138	701.443	249.975	451.468	23.817.976
139	701.443	245.325	456.118	23.361.858
140	701.443	240.627	460.816	22.901.043
141	701.443	235.881	465.562	22.435.480
142	701.443	231.085	470.358	21.965.123
143	701.443	226.241	475.202	21.489.921
144	701.443	221.346	480.097	21.009.824
145	701.443	216.401	485.042	20.524.782
146	701.443	211.405	490.038	20.034.744
147	701.443	206.358	495.085	19.539.659
148	701.443	201.258	500.185	19.039.475
149	701.443	196.107	505.336	18.534.138
150	701.443	190.902	510.541	18.023.597
151	701.443	185.643	515.800	17.507.797
152	701.443	180.330	521.113	16.986.684
153	701.443	174.963	526.480	16.460.204
154	701.443	169.540	531.903	15.928.301
155	701.443	164.062	537.381	15.390.920
156	701.443	158.526	542.917	14.848.003
157	701.443	152.934	548.509	14.299.494
158	701.443	147.285	554.158	13.745.336
159	701.443	141.577	559.866	13.185.470
160	701.443	135.810	565.633	12.619.838
161	701.443	129.984	571.459	12.048.379
162	701.443	124.098	577.345	11.471.034
163	701.443	118.152	583.291	10.887.743
164	701.443	112.144	589.299	10.298.444
165	701.443	106.074	595.369	9.703.075
166	701.443	99.942	601.501	9.101.573
167	701.443	93.746	607.697	8.493.876
168	701.443	87.487	613.956	7.879.920
169	701.443	81.163	620.280	7.259.641

No.	CUOTA	INTERES	ABONO CAPITAL	SALDO
170	701.443	74.774	626.669	6.632.972
171	701.443	68.320	633.123	5.999.848
172	701.443	61.798	639.645	5.360.204
173	701.443	55.210	646.233	4.713.971
174	701.443	48.554	652.889	4.061.082
175	701.443	41.829	659.614	3.401.468
176	701.443	35.035	666.408	2.735.060
177	701.443	28.171	673.272	2.061.788
178	701.443	21.236	680.207	1.381.582
179	701.443	14.230	687.213	694.369
180	701.443	7.152	694.291	78
	119.364.180	57.431.358	61.932.822	