

Corporación Universitaria  
Minuto de Dios

Uniminuto

02-12-2011

HISTORIA Y DESARROLLO  
DEL MODELO DE VIVIENDA  
DE INTERES SOCIAL:  
COMPARACION ENTRE  
COLUMBUS, GA Y BOGOTA,  
COLOMBIA

Karen Tatiana Díaz  
Jose Alexander Angarita Pardo

---

**Historia y Desarrollo del Modelo De Vivienda de Interés Social: Comparación  
entre Columbus, GA y Bogotá, Colombia**

**Karen Tatiana Díaz**

**karentatiana.diaz@gmail.com**

**Jose Alexander Angarita Pardo**

**alexanderanga@hotmail.com**

**RESUMEN.** La idea central de este Ensayo es intentar presentar a partir de dos ejemplos etnográficos las relaciones entre los diferentes niveles de realidades relacionadas con la cultura de Vivienda de Interés Social VIS en Colombia y el sistema de Vivienda Justa en Columbus GA EE.UU. Este trabajo propone una mirada comparativa basada en el transcurrir de la historia hasta nuestro presente la cual es bastante alejada en primera instancia, pero con algunas similitudes estructurales, casi tan interesantes como sus diferencias.

## AGRADECIMIENTOS

*“Cuando la gratitud es tan absoluta las palabras sobran”.*

*Álvaro Mutis*

A Dios por brindarnos la oportunidad de llevar a cabo este proceso académico y llenar nuestro camino de sabiduría, le damos gracias por bendecirnos con nuestras familias, puesto que ellas han sido parte fundamental y de acompañamiento durante nuestras vidas.

A las personas que hicieron posible esta investigación, principalmente agradecemos:

A la Corporación Universidad Minuto de Dios, a la facultad de Ciencias Económicas, y al programa de Administración de Empresas, por la presencia de docentes que contribuyeron a la construcción de conocimientos en el proceso profesional.

Gracias al acuerdo entre la Corporación Universitaria Minuto de Dios y Columbus State University, el cual permite interactuar con diferentes ámbitos a nivel internacional.

Al profesor Rudolf Infante y Jesús Farfán por presentarnos esta gran oportunidad que permitió entrar en contacto con una de las culturas más poderosas a nivel mundial, siendo de gran importancia para reconocer que este tipo de actividades desarrollan la educación a un nivel nunca antes pensado por nosotros.

## **Introducción**

Compararemos en este ensayo dos grandes entornos sociales en temas de vivienda de interés social en Colombia y el sistema de vivienda justa de EE.UU generando a la vez diferencias y similitudes que apoyándose en toda una serie de eventos a lo largo de la historia nos muestra una de las realidades globales de cómo el grado de importancia de la calidad de vida en un país y otro contribuye al desarrollo ó subdesarrollo de cada uno.

Desde que la temática de la Vivienda de Interés Social VIS en sus múltiples variantes, emergiera con fuerza y mayor demanda a partir del año 1991 en Colombia cuando se descentralizó buena parte de su política y se sustituyó al antiguo esquema en el cual el Estado era directamente constructor de viviendas y proveedor de créditos y paso a estar en manos de terceros como cajas de compensación y constructores privados entre otros por un esquema que pretende ayudar a familias de escasos recursos mediante el otorgamiento de subsidios, daremos un recorrido de la historia y los diferentes cambios al que ha tenido lugar su administración y haremos presentes antiguos dilemas que nos evidencian una trayectoria sobre lo que es hoy en día la política de VIS.

Como estructura de desenvolvimiento histórico y en encuentro con otras lógicas culturales hablaremos del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) en EE.UU creado en 1965 a través del cual el Gobierno promueve la asistencia de vivienda para personas de bajos ingresos las cuales incluyen clases protegidas, así como también brinda oportunidades para los patrones raciales y étnicos e identifica las barreras estructurales y sistémicas a la elección de vivienda justa. Para el caso más concreto de Columbus, GA lugar que visitamos en un intercambio académico, la Autoridad de Vivienda (HAC) sirve a sus residentes de bajos ingresos y se dedica a crear, ofrecer y aumentar las oportunidades de vivienda de alta calidad a los residentes a través de una gestión eficaz y una administración responsable de los fondos públicos y privados.

De una parte examinaremos las aproximaciones culturalistas, que interesadas en proteger a una minoría, vienen desarrollándose de distintas formas, estas pueden verse relacionadas pero indistintamente llevadas a cabo, plasmadas en políticas que al parecer desean lo mismo pero los resultados son muy distintos. Quizás las aproximaciones más cercanas de estas políticas sean simplemente los deseos pero no las acciones que se llevan a cabo pues algunas son mas centradas en los problemas de calidad de vida y otras están conformadas simplemente para satisfacer una necesidad sin ser necesariamente la solución una de calidad.

Así pues, la estructura expositiva a seguir comienza con un breve espacio de historia de ambos países en lo relacionado a la VIS que servirá de marco teórico, tras el cual expondremos escenarios apartados dedicados a los esbozos

## **Historia y Desarrollo del Modelo De Vivienda de Interés Social: Comparación entre Columbus, GA y Bogotá, Colombia**

situacionales que sirven como ejemplos de nuestro trabajo. Analizaremos el desarrollo de la política de vivienda de interés social a partir de 1991 en Colombia, cuando se adoptó el sistema de subsidios a la demanda. Describiremos la organización del sistema de las dos ciudades, explicando el papel que desempeñan los principales actores, las características de los programas y la evolución de las prioridades asignadas a los mismos. Expondremos el impacto que han tenido las estrategias de vivienda de interés social en las ciudades de ambos países.

Compararemos los componentes de la financiación de VIS, subsidios, crédito y ahorro familiar, abordando aspectos como la focalización y suficiencia de los subsidios, la transparencia en los procesos de asignación, la capacidad de endeudamiento de las familias beneficiarias y el aporte familiar. Se examinan en Colombia elementos del mercado de Vivienda de Interés Social tanto del lado de la oferta como de la demanda y se destacan las principales dificultades que impiden que el mercado asigne los recursos donde se presentan las mayores carencias habitacionales. Para terminar intentaremos insinuar algunas líneas de reflexión sobre la importancia que tiene una vivienda justa en el mejoramiento de la calidad de vida de un país.

## **Evolución Del Sistema De Vivienda De Interés Social En Colombia.**

La experiencia institucional colombiana en materia de vivienda de interés social data de 1939 cuando se creó el Instituto de Crédito Territorial (ICT), entidad que hasta 1991, fue la encargada de construir y otorgar crédito para la compra de vivienda para las clases menos favorecidas. Mediante este sistema el Gobierno subsidiaba las tasas de interés de los créditos y el precio de las viviendas las cuales construía directamente o por contrato con urbanizadores privados. El ICT se financiaba fundamentalmente con recursos del presupuesto nacional, con inversiones forzosas del sistema financiero y en ocasiones recibió créditos externos en condiciones blandas. Históricamente el ritmo de actividad del ICT dependió de las asignaciones del presupuesto nacional y de la importancia que se diera a la vivienda de interés social en las estrategias de desarrollo.

El ICT desarrollaba directamente todas las acciones que conforman el ciclo de producir una vivienda, es decir, se encargaba de la planificación, diseño, construcción, asignación, y finalmente del financiamiento de largo plazo que requerían los beneficiarios, entregando créditos con tasas fuertemente subsidiadas. El ICT agregó también a sus funciones el apoyo al desarrollo urbano, rehabilitación de áreas subnormales, dotación de servicios comunitarios, mejoramiento de vivienda y atención de desastres.

Con el tiempo el ICT evidenció altos grados de ineficiencia administrativa y morosidad de su cartera hipotecaria. Esta, entre otras causas, llevó a que el Gobierno Nacional decidiera, a comienzos de los años noventa, proceder a su liquidación y a redefinir la política y los sistemas de subsidio para vivienda social.

Hacia finales de los ochenta, en un proceso de reflexión sobre la vivienda de interés social, se planteaban soluciones al problema de tierras y se cuestionaba el esquema financiero del ICT, al tiempo que se expresaba preocupación por la deficiencia administrativa de la entidad. Esta discusión derivó en la Ley 3ª de 1991, con la cual se reorientó la política, de acuerdo con las tendencias internacionales, hacia un esquema de subsidios basado en mecanismos de mercado. En esta forma el Estado abandonó su papel de intermediario financiero y constructor de vivienda y se sustituyó el ICT por el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana (INURBE), encargada de administrar subsidios de vivienda urbana fundamentalmente para hogares con ingresos de cero a dos SMMLV.

En el año 1991 se creó el Sistema Financiero de Vivienda SFV. Este consiste en un aporte del Estado o una Caja de Compensación Familiar CCF a hogares de menores ingresos para que, junto con su ahorro previo y, si fuera el caso, un crédito complementario que pudiera adquirir o construir una solución de vivienda directamente del mercado.

No obstante, algunos aspectos del sistema continuaban problemáticos, tales como:

- ✓ El bajo monto del subsidio, que cubría una parte del valor total de la vivienda, lo cual limitó fuertemente el acceso al sistema de las familias con baja capacidad de ahorro y limitado acceso al sistema crediticio, lo que se agravó al eliminar el ahorro previo programado como requisito para optar al SFV.
- ✓ Los mecanismos de asignación estuvieron permeados por intereses de carácter político, lo cual restó transparencia y credibilidad al sistema.
- ✓ Las continuas variaciones en las reglas del sistema, particularmente respecto a los tipos de soluciones de vivienda elegibles y los montos asignados al sistema por el presupuesto nacional dificultaron la participación y credibilidad en el sistema por parte de oferentes del sector privado.

Una de las deficiencias claves era la tecnología de información utilizada por INURBE para la administración de subsidios. En primer lugar, no se disponía de una tecnología de seguridad de acceso al sistema que permitiera monitorear y controlar intervenciones no autorizadas. Debido a esto, el sistema estaba expuesto a riesgos de alteración de información sobre postulantes y proyectos de vivienda y la consiguiente manipulación del proceso de selección de beneficiarios y de proyectos elegibles.

En segundo lugar, al no contar con bancos de datos completos y tecnología de procesamiento en línea, el sistema de INURBE no permitía una adecuada verificación de los datos presentados por hogares postulantes y firmas constructoras en la asignación de subsidios.

Como resultado, después de un periodo de estudio de alternativas, a comienzos de 2003 el Gobierno encaró un plan de reforma y reestructuración institucional del sector habitacional. Una de las primeras medidas de reforma fue crear el Vice Ministerio de Vivienda y Desarrollo Territorial (VMVDT), dentro de un nuevo Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial (MAVDT). Paralelamente, se decretó la eliminación del INURBE, creando una nueva entidad, el Fondo Nacional de Vivienda (FNV), adscrita al VMVDT, para orquestar el sistema.

El Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social se administra bajo la dirección del Ministerio de Ambiente, vivienda y desarrollo territorial y sus actores principales son:

- ✓ **El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial (MAVDT)** que a través del VMVDT, tiene como funciones la formulación y la coordinación de las políticas, planes y programas en materia habitacional integral y ordenamiento territorial.

- ✓ **Las Cajas de Compensación Familiar** son entidades privadas, sin fines de lucro, que proveen una gama de servicios sociales a afiliados, incluyendo subsidios de vivienda social, sujeto a la misma normatividad definida para todo el sistema SFV. Aunque algunos de sus subsidios alcanzan a hogares de uno y dos SMMLV, la mayoría son dirigidos a hogares con ingresos superiores a dos SMMLV. Otorgan los subsidios con fondos provenientes, en el primer caso del presupuesto nacional y en el segundo de aportes de la nómina de los trabajadores del sector privado.
- ✓ **Las Entidades territoriales** que de acuerdo a las disposiciones legales vigentes les corresponde un rol cada vez más importante en el sector habitacional, sea en el financiamiento directo de proyectos de vivienda social y de mejoramiento de barrios, ó indirectamente mediante la provisión de infraestructura básica y la regulación del uso de suelos. Del total de subsidios urbanos que otorga el gobierno central anualmente una parte son complementarios de gobiernos municipales para aumentar el subsidio total al hogar. Mediante este mecanismo las entidades locales complementan el subsidio del gobierno central con recursos propios, generalmente en forma de terrenos y/o infraestructura.

Asimismo, los municipios controlan la creación de nuevas urbanizaciones – mediante instrumentos legales, como los Planes de Ordenamiento Territorial (POTs), o la inversión directa en nuevas redes de infraestructura sanitaria y vial y velando por la calidad de construcción de nuevos proyectos de vivienda, mediante licencias de construcción e inspección de obras.

- ✓ **El Fondo nacional del ahorro (FNA)**, entidad creada en 1968 con el propósito de administrar las cesantías de los empleados del gobierno y ofrecerles crédito para vivienda y educación. Los recursos del fondo están constituidos principalmente por las cesantías de sus afiliados, los aportes de la nación y de entidades públicas y privadas, y los ahorros voluntarios de los trabajadores afiliados. A partir de 1998 el FNA puede afiliar trabajadores del sector privado
- ✓ **Los principales oferentes de vivienda** son constructores privados y las Cajas de Compensación Familiar las cuales cumplen el doble papel de administrar subsidios y construir vivienda de interés social.
- ✓ **Cooperativas o asociaciones de crédito** que participan en el mercado de vivienda, algunas en calidad de entidades especializadas en el financiamiento de vivienda, las cuales frecuentemente están vinculadas a una de las organizaciones populares de vivienda que construyen viviendas de manera colectiva. Ese tipo de instituciones están más dispuestas a trabajar con familias cuyos ingresos son inferiores a dos SMMLV, ofreciéndoles préstamos para vivienda nueva o para rehabilitación.



La oferta formal de vivienda de interés social la realizan empresas comerciales de construcción, Cajas de Compensación, y organizaciones populares de vivienda, en un ambiente de competencia, en el cual participan entidades de todos los tamaños. Una alta proporción de la construcción de vivienda se desarrolla por fuera de las normas que rigen la actividad en lo que se denomina urbanización “pirata” o clandestina. En el caso de Bogotá algunos analistas indican que más de la mitad del crecimiento del mercado de vivienda se atiende por medio de la construcción informal. Estas viviendas por lo general tienen deficiencias de servicios públicos, vías de acceso, titulación y con frecuencia se ubican en zonas de riesgo. El principal cuello de botella en la oferta de VIS lo constituye la falta de tierras con servicios públicos y cuando el Estado construye redes de servicios en las zonas de frontera urbana, se produce un aumento de precios excesivo que genera utilidades para los dueños de la tierra, sin que ello incentive la construcción de vivienda.

El proceso de selección de beneficiarios de los subsidios se realiza a partir de las solicitudes que presentan los hogares. Estas entidades califican a los postulantes mediante un sistema de puntaje, dando prioridad a las mujeres jefes de hogar, las familias residentes en zonas de alto riesgo y las víctimas de desastres. La calificación toma en cuenta el número de personas dependientes por hogar, el valor del aporte de cuota inicial la existencia de compromiso de compraventa y la vinculación a Organizaciones Populares de Vivienda

El mercado de vivienda en Colombia puede dividirse según tres grandes agrupaciones o segmentos socioeconómicos:

- ✓ El primero, constituido por familias con ingresos por debajo de dos SMMLV que debido a su limitada capacidad de pago, estas familias solamente pueden resolver sus aspiraciones de vivienda propia por una de dos vías:
  - Apoyo del Estado y en menor escala, las Cajas de Compensación Familiar (CCF), a través del sistema de Subsidios Familiares de Vivienda (SFV)
  - El sector informal – urbanizadores piratas, invasión de terrenos o autoconstrucción progresiva en lote propio.
- ✓ El segundo segmento, constituido por familias con ingresos medios bajos – entre dos y cuatro SMMLV. Sus necesidades de vivienda nueva se concentran en soluciones ofrecidas por empresas inmobiliarias especializadas en construcción de Vivienda de Interés Social (VIS). El financiamiento de estas viviendas se logra principalmente a través del mercado de crédito inmobiliario, el ahorro propio de las familias y, subsidios provenientes del sistema SFV.
- ✓ El tercer segmento de mercado constituido por hogares con ingresos superiores a cuatro SMMLV.

La financiación de un programa VIS típico se compone de una cuota inicial "Ahorro", subsidio y crédito, excepto para los programas de mejoramiento los cuales no son objeto de crédito. La condición general para acceder al sistema de subsidios para vivienda de interés social es que el hogar solicitante no sea beneficiario de ningún otro programa de vivienda y sus ingresos no superen los 4 SMMLV.

Cada beneficiario de programas VIS debe aportar como un porcentaje del valor de la respectiva solución. Aunque se supone que los aportes en efectivo constituyen un ahorro previo, los compradores de vivienda con frecuencia se endeudan para conseguir los fondos necesarios para la cuota inicial, aumentando en esta forma el riesgo crediticio de la familia en cuestión.

Sin duda es más sano que los beneficiarios se acojan a planes de ahorro programado porque en esta forma generan cuotas iniciales más altas que permiten disminuir el valor del crédito y por lo tanto la carga financiera que conlleva el endeudamiento. Además el programa de ahorro permite a los organizadores de cada proyecto y a la respectiva entidad financiera conocer el comportamiento de pagos del cliente previamente a la generación de una relación crediticia.

Debe anotarse que los fondos de cesantías, los cuales constituyen programas de ahorro forzoso para los trabajadores del sector formal, pueden entregar a sus afiliados las sumas ahorradas cuando se trate de adquisición, construcción o mejora de vivienda. Entre ellos se destaca, por su tamaño y antigüedad, el Fondo Nacional del Ahorro, entidad que, como se explicó anteriormente, retiene el valor correspondiente a las cesantías de los trabajadores públicos y otorga créditos para vivienda.

El programa de VIS beneficiará a los sectores urbanos de más bajos ingresos por dos vías:

- ✓ En forma directa a través de los subsidios que facilitarán el acceso a una vivienda digna.
- ✓ En forma indirecta mediante el mayor empleo generado a partir del aumento de la actividad económica.

## **Evolución De La Política De Vivienda Social En EEUU**

La ley de vivienda en los Estados Unidos de América tuvo sus inicios con la Ley Nacional de Vivienda promulgada el 28 de junio de 1934, también llamada la Ley de **Capehart**, formó parte del New Deal y fue aprobada durante la Gran Depresión con el fin de crear un sistema que promoviera hipotecas para vivienda más asequibles. Las agencias creadas para esta función fueron, La Administración de Vivienda Federal (FHA) y la Corporación Federal de Ahorro y Seguros para Prestamos (FSLIC), ambas trabajando para crear la columna vertebral de la industria de hipotecas y la construcción de viviendas.

La Administración de Vivienda Federal (FHA) y la Corporación Federal de Ahorro y Seguros para Préstamos (FSLIC) eran agencias del gobierno de los Estados Unidos de América encargadas de asegurar los préstamos concedidos por los bancos y otros prestamistas privados para la construcción y compra de vivienda. Los objetivos de estas organizaciones eran mejorar las condiciones de vivienda y proporcionar un sistema de financiamiento de viviendas adecuadas a través del seguro de crédito hipotecario y para estabilizar el mercado hipotecario.

Durante la Gran Depresión, el sistema bancario provoco una disminución drástica de préstamos para la vivienda. En este momento, la mayoría de las hipotecas eran a corto plazo (tres a cinco años) y sin amortización. La crisis bancaria de la década de 1930 obligó a todos los prestamistas hipotecarios a recuperar su dinero, la refinanciación no estaba disponible y muchos prestatarios estaban sin empleo lo que genero demora y en algunos casos el no pago de las hipotecas.

En consecuencia, muchas casas fueron embargadas, haciendo que el mercado de la vivienda se desplomara. Los bancos estaban recogiendo la garantía del préstamo (casas con ejecución hipotecaria), pero aún el valor de las propiedades eran bajas, dando como resultado una falta relativa de los activos.

La creación de la Administración de Vivienda Federal consiguió aumentar el tamaño del mercado de la vivienda. Al convencer a los bancos para prestar de nuevo, así como el cambio y la normalización de los instrumentos hipotecarios y procedimientos. En 1938, sólo cuatro años después del comienzo de la Asociación Federal de la Vivienda, una casa podía ser comprada por un pago inicial de sólo el 10% del precio de compra, el valor restante era financiado a 25 años, amortizado y asegurado por el programa préstamos hipotecarios de la FHA. En los años de 1950 y 1960 la FHA ayudó a desarrollar la producción de millones de unidades de propiedad privada, apartamentos para ancianos, minusválidos y población estadounidenses con bajos ingresos.

Para el año 1965, la Administración de Vivienda Pública y la Corporación Federal de Ahorro y Seguros para Préstamos fueron reestructuradas, creando la nueva agencia reorganizada, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) como agencia de nivel ministerial.

A raíz del asesinato del Dr. Martin Luther King Jr. Se otorga al HUD la correcta ejecución de la Ley de Derechos Civiles de 1968 (también conocida como la Ley de Vivienda Justa) la cual prohíbe la discriminación en la vivienda por raza o color, origen nacional, religión, género, estado familiar, mujeres embarazadas y personas con discapacidad. La Ley de Vivienda de 1968 establece el sistema Government National Mortgage Association (Ginnie Mae) para ampliar la disponibilidad de fondos hipotecarios para familias de ingresos moderados.

En la época de los ochenta la inflación alcanza el 19 %, afectando seriamente la compra de vivienda y los préstamos hipotecarios y se establecen programas para ayudar a las comunidades frente a la falta de vivienda. La Ley de Vivienda de HUD ofrece nuevas oportunidades para las necesidades de vivienda de los nativos americanos y los indios de Alaska y se hacen correcciones a la Ley para que las víctimas de discriminación puedan demandar y endurece además las penas para los infractores.

Para empezar con el progreso a nivel de vivienda de interés social en 1995 se inicio el "Proyecto para la reinención de HUD" el cual propone cambios radicales en la vivienda pública y la reforma de la FHA. Para 1996 los propietarios de vivienda ascienden a 66,3 millones de hogares estadounidenses, el mayor crecimiento de la época. Cuatro años más tarde, en el tercer trimestre del 2000 se revela una nueva cifra en cuanto al crecimiento de familias estadounidenses con vivienda propia un total de 71,6 millones.

El 26 de enero de 2009 El presidente Obama nombró a shaun Donovan para dirigir el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) y el Senado de EE.UU. confirmó su candidatura para enfrentar los desafíos que enfrenta el mercado actual de la vivienda.

Actualmente la Oficina de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades adscrita al HUD estipula normas básicas que protegen y orienta a los estadounidenses en la adquisición y/o mejora de vivienda, justificado que actores están habilitados para recibir estas ayudas.

Para el HUD está prohibido en cuestiones de la venta, alquiler y préstamos hipotecarios para vivienda cometer los siguientes actos por motivos de raza, color, religión, género, discapacidad, estado familiar u origen nacional:

- ✓ Negarse a alquilar o a vender una vivienda
- ✓ Negarse a negociar sobre una vivienda
- ✓ Hacer que no haya viviendas disponibles para la venta o alquiler.
- ✓ Negar una vivienda
- ✓ Fijar términos, condiciones o privilegios diferentes para la venta o el alquiler de una vivienda.

En el caso de préstamos hipotecarios la ley promulga que nadie podrá negarse a dar información sobre los préstamos hipotecarios, imponer términos y condiciones diferentes sobre un préstamo, tal como tasas de interés, puntos o cargos diferentes y fijar términos o condiciones diferentes para adquirir un préstamo.

Para el alquiler de una vivienda existe una protección adicional para personas que presenten discapacidad o personas que vivan con alguien que las padezca tales como Incapacidad física o mental que limite considerablemente una o más de las actividades de la vida. El arrendador no podrá negarse a que estas personas hagan modificaciones razonables en su vivienda o aéreas de uso común, por su cuenta, si son necesarias para que la persona discapacitada pueda usar la vivienda.

### **Programa de Vivienda Justa Implementado Por Columbus, Georgia**

El objetivo es facilitar el acceso a la vivienda asequible para todos los ciudadanos de Columbus, GA., garantizando una vivienda decente, segura y sanitaria para los residentes de ingresos bajos/moderados. Este programa es financiado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) y vigilado por la Autoridad de Vivienda (HAC) y con su apoyo se proporciona a las compañías hipotecarias y bancos, seminarios de información para abordar las cuestiones de certificación y el proceso de solicitud de préstamos a través del Programa de Asistencia para el Pago Inicial, se explican las políticas y los procedimientos.

Existen tres programas para atender las necesidades de los habitantes en Columbus, Georgia:

- ✓ Proyecto de Atención (Project Care): El proyecto de atención es un programa de asistencia para emergencias, diseñado para auxiliar a las personas mayores (62 años) o personas con discapacidad con las reparaciones de emergencia de menor importancia a su casa. Esta es una ayuda por una sola vez, si ya ha recibido asistencia a través de uno de los programas de subsidios o a través de otros de la ciudad de Columbus, no son elegibles para alguna asistencia adicional.

Otros requisitos de elegibilidad son los siguientes:

- La propiedad a ser rehabilitada debe estar legalmente adquirida y ocupada por la persona que solicita la asistencia.
  - La propiedad debe estar en necesidad de reparaciones con el fin de eliminar riesgos para la salud o la seguridad, y/o requerir modificaciones para satisfacer las necesidades de las personas con discapacidad.
  - El ingreso ajustado anual de la familia debe ser considerada de bajos ingresos a lo establecido por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD).
- ✓ Propietario de una casa para rehabilitación (Homeowner Rehabilitation): La intención de este programa es orientado para los propietarios de vivienda para gestionar remodelaciones extensas que sean consideradas de urgencia para la vivienda y que conozcan las normas del código de vivienda para familias de ingresos bajos/moderados.

Los requisitos de elegibilidad son, demostrar la adquisición legal de la propiedad (copia escritura), comprobante de ingresos de los que habitan el lugar y demostrar que los pagos por impuestos de la propiedad están al día. El importe máximo de ayuda es de USD \$30.000 y en función de los ingresos totales de la familia un préstamo diferido (auxilio) representado por un 1% reembolsable. El préstamo diferidos no tiene que ser devuelto, siempre y cuando el destinatario siga siendo el propietario y ocupante de la propiedad durante 10 años después del préstamo. Si se cumplen estas condiciones el préstamo será perdonado a un ritmo anual del 10% y la acción de libertad del préstamo después de un periodo de 10 años. Sin embargo, si el receptor de la ayuda se muda o vende la propiedad dentro del plazo de los 10 años, deberá pagar el saldo restante.

- ✓ Compradores de Vivienda (Homebuyer Program): La intención del programa es orientar a las familias que deseen adquirir viviendas asequibles con ingresos bajos/moderados. Para comenzar con la adjudicación de ayuda las personas tienen que asistir durante 8 horas al Seminario de Asesoría de Vivienda aprobada por HUD y obtener un certificado de finalización y/o asistencia. Después tendrá que ponerse en contacto con una institución de crédito pre-certificada para obtener una pre-calificación para su hipoteca. La institución de crédito se hará cargo del proceso del préstamo, la homologación y la preparación de la documentación necesaria. Si la persona ha sido propietaria

de una casa en los últimos dos años no son elegibles para participar en este programa.

La asistencia para compradores de vivienda se establece en un préstamo de USD \$5,000 diferido. El monto total debe ir para el pago inicial de la casa. Los costos de cierre no se puede tomar de los 5,000 USD sin embargo, 1,000 dólares de la ayuda tal vez pueden ser usados para pagar los honorarios por anticipado (impuestos y seguro).

Este programa presenta un esquema de préstamos diferidos, lo que significa que los fondos no necesitan ser reembolsados, siempre que el destinatario siga siendo el propietario y ocupante de la propiedad durante cinco años. La asistencia se le perdona a un ritmo de 20% (USD \$1000) anuales por cada año de ocupación durante un período de cinco años. Sin embargo, si el receptor se mueve, vende, o refinanciar la propiedad dentro del período de cinco años, entonces el saldo restante en ese momento tendrá que volver a pagarlo.

## **Diferencias estructurales y algunas conclusiones.**

Por supuesto y retomando brevemente lo que señalamos en el anterior marco teórico, intentaremos ahora observar y entender estos dos tipos de realidades lo cual podría parecer sin duda una idea muy compleja. Esta pequeña investigación teórico-epistemológica proviene, claro está, de nuestro deseo de analizar el grado de importancia que le da un país a la consecución de una vivienda justa y de calidad de las personas menos favorecidas, esto nos dará indicios de cómo la calidad de vida de una sociedad interviene en el desarrollo cultural de un país. Dicho esto, la cuestión ahora es buscar un tipo de comparación que apostase por parecidos o diferencias bajo la idea que aunque los dos sistemas tienen los mismos objetivos obtienen resultados muy diferentes.

Durante el tiempo que lleva operando el sistema de subsidios a la demanda para vivienda de interés social en Colombia, se ha llevado a cabo un proceso de aprendizaje y adecuación de mecanismos y prioridades. En un principio, el impacto de los subsidios a la demanda de vivienda reflejó las rigideces que presenta la oferta en el mercado de interés social pues frente al incremento de la demanda efectiva, se produjeron aumentos en los precios de la tierra. Adicionalmente, muchos beneficiarios se abstuvieron de utilizar el subsidio, por no encontrar soluciones cuyos precios se adecuaran a su nivel de ingresos o por dificultades para cumplir con las condiciones que exigen las entidades financieras para otorgar crédito.

El mercado por sí solo no asigna los recursos donde se encuentran las necesidades más apremiantes. La actividad constructora formal no responde a la demanda de los estratos bajos con el dinamismo que exigen sus necesidades. Sin la intervención directa del Estado, la oferta de VIS tiende a concentrarse en los rangos de ingresos menos bajos, donde se encuentra la población con mayor capacidad de pago.

En materia de vivienda de interés social encontramos los dos modelos de subsidio para las poblaciones con diferentes niveles de ingreso: El esquema de subsidios a la demanda en Colombia que se dirige a los hogares con ingresos entre dos y cuatro salarios mínimos (SMMLV) y la Ley de vivienda Justa en los EE.UU administrada por el HUD que se dirige a familias de ingresos bajos moderados y pretende promover hipotecas para viviendas más asequibles sin ningún tipo de discriminación.

Las Cajas de Compensación Familiar lideran la ejecución del primer modelo, y canalizan aproximadamente la mitad de los recursos del sistema, mientras el HUD es el principal proveedor de subsidios y asistencia técnica para el segundo el cual promueve una vivienda digna, segura un entorno de vivienda adecuado para cada norteamericano.



La financiación de un programa VIS en Colombia se compone de crédito, subsidio y aporte familiar, los cuales se combinan en diferentes proporciones según el costo del proyecto y la capacidad financiera de los clientes. En vista de las limitaciones que impiden el acceso al crédito a las familias de menores ingresos, es necesario aumentar el valor de los otros dos componentes para permitirles la compra de vivienda. En Columbus encontramos el programa de vivienda Homebuyer Program el cual pretende en primera instancia orientar a las familias que deseen adquirir una vivienda con subsidio. Para empezar estas familias deben asistir a un seminario de asesoría de viviendas aprobadas por el HUD seguido del cual estas tendrán que ponerse en contacto con una institución de crédito para poder obtener una calificación para su hipoteca. Estas instituciones de crédito no podrán en ningún momento cometer actos de discriminación por raza, religión, discapacidad y estado familiar. También encontramos que el programa del HUD presenta un esquema de préstamos diferidos lo que significa que los fondos no deberán ser reembolsados siempre y cuando el destinatario siga siendo el propietario y ocupante de la propiedad por cinco años.

La accesibilidad es un aspecto importante en lo que respecta a la elección de vivienda justa y digna. Las opciones de vivienda son fundamentalmente limitadas por los ingresos del hogar y el poder adquisitivo, en el que las personas de bajos y moderados ingresos tienen que aspirar a construcciones piratas que no satisfacen los estándares de calidad requeridos.

El Gobierno en EE.UU ha apuntado a que Columbus aborde activamente la necesidad de aumentar la oferta de viviendas asequibles mediante la implementación de varios programas para compradores de vivienda a través de sus programas de subsidios federales y las agencias locales sin fines de lucro con el acompañamiento del HUD. Además, la Ciudad ha propuesto la adopción de una política para recuperar y rehabilitar propiedades vacías, abandonadas o deterioradas en las comunidades de la ciudad

La educación y el conocimiento de las leyes de vivienda es imprescindible para aliviar la discriminación en su adquisición. La falta de conciencia general sobre los temas de Equidad de Vivienda en Colombia siempre se ha señalado como un "impedimento" en el momento de la aplicación a los subsidios. A medida que las ciudades siguen creciendo y expandiéndose, con una población cada vez más diversa, la educación de equidad de vivienda debe convertirse en prioridad.

En Columbus la opción actual para la educación en este tema es la Feria de Vivienda, esta dicta talleres y entrega material informativo de la ciudad. Los organismos municipales y sin fines de lucro dentro de la ciudad tienen los materiales de promoción y educación disponibles, a fin de eliminar este impedimento, la ciudad y estas agencias llevan a cabo campañas educativas y de divulgación a fin de orientar a los proveedores de vivienda y los consumidores.

Las recomendaciones propuestas en este análisis es abordar las cuestiones relativas a la falta de vivienda asequible y la falta de educación de vivienda justa, estas pueden ayudar a Colombia en el logro de la realidad que aplica la elección de una Vivienda Justa con los estándares requeridos.

Nuestra conclusión, se refiere a la dificultad del Gobierno para producir un impacto importante en viviendas muy precarias y personas de estratos muy bajos pese a los esfuerzos y a las ayudas brindadas, por lo cual sería una solución casi utópica en nuestra realidad incrementar el tamaño de las mejoras y los subsidios aprobados en el presupuesto Nacional y los programas de gobiernos para las familias que se encuentran en condiciones de extrema pobreza y así poder mejorar su calidad de vida.

## **Referencias**

Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD)  
<http://portal.hud.gov/hudportal/HUD>

Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) (Strategic Plan 2010-2015)  
[http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program\\_offices/cfo/stratplan](http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/cfo/stratplan)

Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) (History)  
[http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/about/hud\\_history](http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/about/hud_history)

Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) (Fair Housing It's right)  
[http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program\\_offices/fair\\_housing\\_equal\\_opportunity/FHLaws/yourrights](http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/fair_housing_equal_opportunity/FHLaws/yourrights)

Página principal de Columbus Consolidated Government  
<http://www.columbusga.org/>

Columbus Consolidated Government (community reinvestment)  
[http://www.columbusga.org/communityreinvestment/home\\_program.htm](http://www.columbusga.org/communityreinvestment/home_program.htm)

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio  
<http://www.minvivienda.gov.co/portal/default.aspx>

Metrovivienda Alcaldía Mayor de Bogotá  
<http://www.metrovivienda.gov.co/portel/libreria/php/decide.php?patron=01.0601>

Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible  
<http://www.minambiente.gov.co/portal/default.aspx>

Banco Interamericano de Desarrollo  
<http://www.iadb.org/es/banco-interamericano-de-desarrollo,2837.html>

Vivienda de Interés Social, Habitación y Habitabilidad  
Instituto Javeriano de Vivienda y Urbanismo  
<http://www.iadb.org/es/banco-interamericano-de-desarrollo,2837.html>

La Vivienda Social en Colombia, apuntes históricos.  
[http://www.bogotacomovamos.org/datos/AA\\_84\\_Alberto\\_Saldarriaga\\_Apuntes\\_Historicos.pdf](http://www.bogotacomovamos.org/datos/AA_84_Alberto_Saldarriaga_Apuntes_Historicos.pdf)

Política de Vivienda de Interés Social, orientadas al mercado.  
<http://www.bvsde.paho.org/bvsacd/cd27/gunther.pdf>

# PRESENTACION

<http://prezi.com/imet2hyrqu0t/historia-y-ajuste-al-programa-de-vivienda-de-interes-social-comparacion-entre-columbus-ga-y-bogota-colombia/>