



COLOMBIA

LA FINANCIACIÓN DE VIVIENDA EN COLOMBIA



1.966

1.970

1.974

1.978

1.982

1.986

1.990

1.994

1.998

2.002

Guillermo Valencia

Carlos Lleras

Misael Pastrana

Alfonso López

Julio C. Turbay

Belisario Betancour

Virgilio Barco

Cesar Gaviria

Ernesto Samper

Andrés Pastrana

Alvaro Uribe

LA FINANCIACIÓN DE VIVIENDA EN COLOMBIA

“Análisis Crítico Pasado, Presente y
Futuro” Siglos XX-XXI



COLOMBIA



COLOMBIA

LA FINANCIACIÓN DE VIVIENDA EN COLOMBIA

Presentado por:

JAVIER MAURICIO PICO RAMÍREZ

Asesor:

ING. GLORIA INÉS MACIAS

**UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE BUCARAMANGA “UNAB”
FACULTAD DE INGENIERÍA FINANCIERA
BUCARAMANGA
MAYO DE 2.004**



COLOMBIA

LA FINANCIACIÓN DE VIVIENDA EN COLOMBIA

CONTENIDO

- **OBJETIVO GENERAL**

- **INTRODUCCIÓN**

LA EXPERIENCIA NACIONAL

- **LA FINANCIACIÓN Y ADQUISICIÓN DE VIVIENDA EN COLOMBIA EN EL SIGLO XX**

- **LA FINANCIACIÓN DE VIVIENDA EN COLOMBIA A PARTIR DEL SIGLO XXI**

LA EXPERIENCIA INTERNACIONAL

- **EL SISTEMA DE FINANCIACIÓN Y ADQUISICIÓN DE VIVIENDA EN CHILE**

- **EL SISTEMA DE FINANCIACIÓN Y ADQUISICIÓN DE VIVIENDA EN MÉXICO**

- **EL SISTEMA DE FINANCIACIÓN Y ADQUISICIÓN DE VIVIENDA EN OTROS PAÍSES**

- **CONCLUSIONES**



COLOMBIA

LA FINANCIACIÓN DE VIVIENDA EN COLOMBIA



✓ OBJETIVO GENERAL

La presente investigación pretende analizar:

SIGLO XX

- Historia y evolución de los sistemas de financiación.
- Síntomas, causas y efectos de la crisis.
- Soluciones tomadas ante la crisis.

Para llegar a proponer ...

- Aplicación de un modelo internacional.
- Perfeccionamiento de algún modelo actualmente usado en el país.
- Creación de una alternativa de financiación y adquisición de vivienda factible.

SIGLO XXI

- Los nuevos modelos, sistemas y propuestas aplicados -Colombia, Chile y México-
- Sistemas de financiación y adquisición en otros países.



COLOMBIA

LA FINANCIACIÓN DE VIVIENDA EN COLOMBIA

✓ INTRODUCCIÓN

- **PATRÓN TABULAR DE VALOR: Alfred Marshall – Siglo XIX – Gobierno Británico.**
- **TEORIA MODERNA DEL DINERO DE VALOR CONSTANTE: Jhon Mainard Keynes – G.L. Banch y R.A. Musgrave. – Paises en desarrollo.**
- **LAUHLIN CURRIE: Operación Colombia. – Modelo Capitalista - Desarrollo rápido y sostenido economía.**



COLOMBIA

LA EXPERIENCIA NACIONAL

“COLOMBIA EN EL SIGLO XX”

✓ MARCO HISTÓRICO

- **COLOMBIA:** Keynes (Emisión de Bonos) – Curie (Plan Colombia) – 1960 Alberto Lleras (Plan de desarrollo - Corregir Inflación)
- **PLAN DE DESARROLLO:** Construcción vivienda rural y urbana - Nivel de vida habitantes – Sub_empleo – Industrialización urbana - Mecanización agrícola.
- **GOBIERNO NACIONAL:** Dotar de vivienda obreros – Servicios públicos – Seguridad social – Evitar retorno pobladores rurales – Garantizar resultados económicos.



COLOMBIA

LA EXPERIENCIA NACIONAL “COLOMBIA EN EL SIGLO XX”

✓ MARCO HISTÓRICO

- **SISTEMA FINANCIERO: (1932-1968) – Objetivo común – Acceso a una vivienda a las clases sociales menos favorecidas -**
- **SISTEMA UPAC: Dec. 677 Mayo 1972 – Naturaleza social – Canalizar recursos – Inversión Cr. Hipotecarios - Financiar adquisición de vivienda – Proteger desvalorización monetaria.**
- **CORRECCIÓN MONETARIA: Característica principal UPAC – Ajustar UPAC con base en Δ IPC – Inflación real y no estimativos o proyecciones -**



COLOMBIA

LA EXPERIENCIA NACIONAL

“COLOMBIA EN EL SIGLO XX”

✓ MARCO HISTÓRICO

- **MODIFICACIONES AL UPAC Y A LA C.M:** Más de 25 modificaciones. Julio/88 Dec. 1319 (40% IPC+35% prom. DTF) Mayo/90 Dec. 1127 (Elimina tope máximo). Sept./94 Res. 26 (74% prom. DTF) Junio/99 (Prom. Tasa Inflación 12 meses anteriores)
- **MUERTE DEL SISTEMA UPAC:** Corte Constitucional declara inexecutable Art. 18 al 23 y 134 al 140 del Dec. 663 de 1993 Est. Org. Sist. Financiero. – Piso jurídico y legal.



COLOMBIA

LA EXPERIENCIA NACIONAL

“COLOMBIA EN EL SIGLO XX”

✓ MARCO HISTÓRICO

- **SISTEMAS DE AMORTIZACIÓN:** Hasta 1972 sistema amort. Gradual (Cuotas constantes en pesos, ajustadas según %t. inf. x C.M.)
- **UPAC:** Introdujo el factor de la inflación ajustada x C.M en la tasa de interés corriente de colocación de créditos - $\Delta \text{Salarios} = \Delta \%t.i \text{ Cr.}$

• FACTORES DE ESTIMACIÓN:

*Int. Real

*Inflación

*Riesgo

$$ic = (1+inf)^*(1+ir)^*(1+ig) - 1$$



COLOMBIA

LA EXPERIENCIA NACIONAL “COLOMBIA EN EL SIGLO XX”

✓ MARCO HISTÓRICO

• SISTEMAS DE AMORTIZACIÓN EN UPAC

- **Cuota fija**
- **Abono fijo a capital**
- **Cuota con gradiente decreciente mensual aritmético**
- **Abono a capital geoméricamente decreciente**
- **Abono a capital con gradiente decreciente aritmético**



COLOMBIA

LA EXPERIENCIA NACIONAL

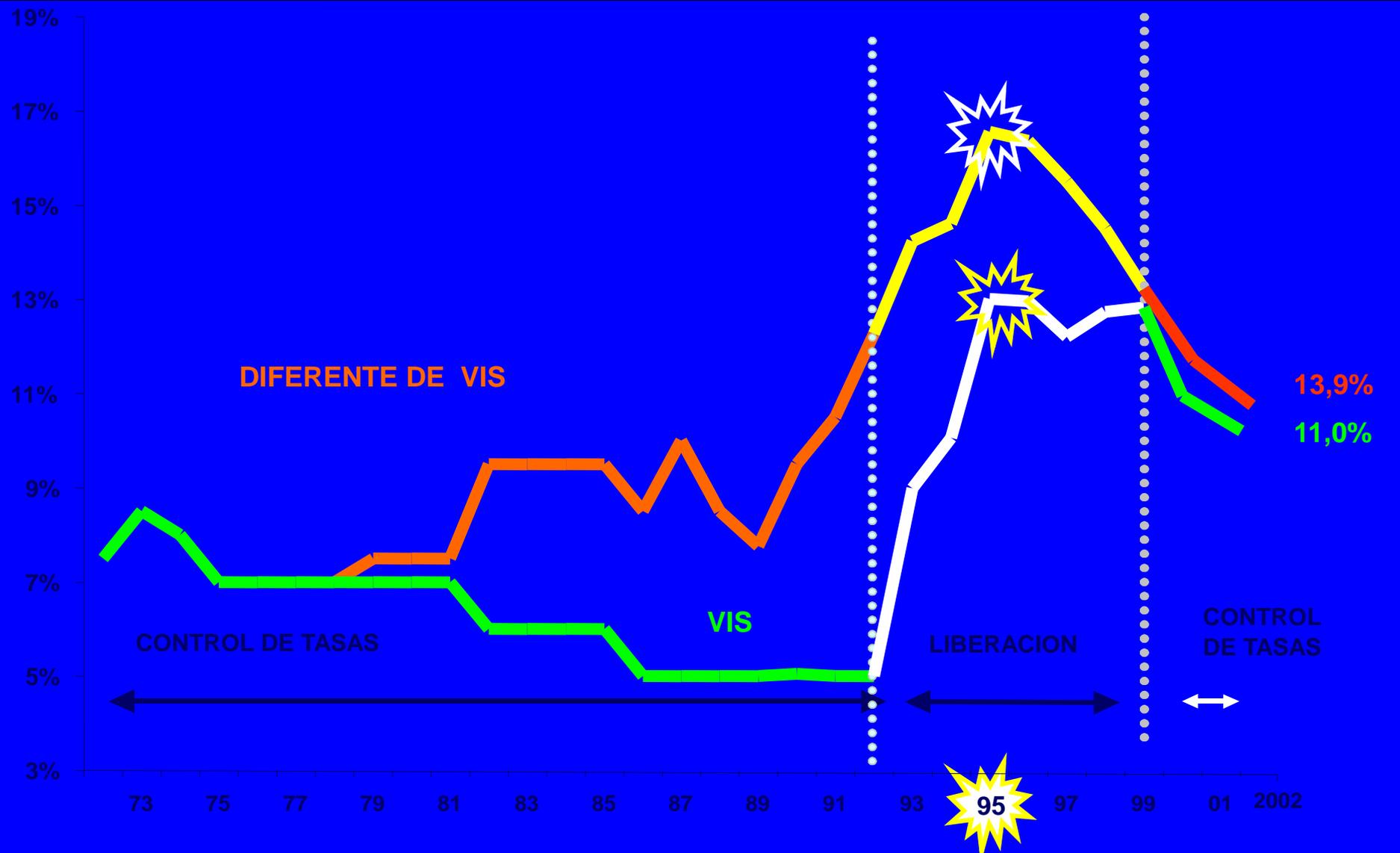
“COLOMBIA EN EL SIGLO XX”

✓ MARCO HISTÓRICO

- **REFORMA FINANCIERA DE 1990: Nace x fuerte reclamo CAV`s al Gob. Nacional. – Libre competencia- (Ley 45/90 - 35/93 y Dec. Ley 0663/93)**
- **DERRUMBE DEL SISTEMA UPAC: Capitalización de intereses – Cálculo de la C.M. con base DTF –Pelea por los ahorradores – UPAC (Social x Negocio) – País no preparado para la aplicación de la reforma económica y financiera (R. inoportuna e inmediata) – Desestabilizó sistema Fro. y UPAC.**

TASA DE COLOCACION COBRADA SOBRE LA C.M.

1.972 - 2.001



TASAS DE COLOCACION BANCARIAS (1995-2004)

BANCO	Interés para Vivienda Social		Interés para Vivienda Corriente	
	1995 (CM=25,92%)	HOY	1995 (CM=25,92%)	HOY
	Bco Ganadero	DTF + 10	10,5 + UVR	DTF + 10
Granahorrar	CM + 16	11,0 + UVR	CM + 18	13,92 + UVR
Bancafé	No Presta	No Presta	N.D	13,90 + UVR
Colmena	CM +14	11,0 + UVR	CM + 16	13,92 + UVR
AV Villas	CM + 12	11,0 + UVR	CM + 18	13,91 + UVR
Conavi	CM + 14	11,0 + UVR	CM + 19	13,92 + UVR
Colpatria	CM + 14	11,0 + UVR	CM + 18	13,00 + UVR
Davivienda	CM + 14	11,0 + UVR	CM + 18	13,90 + UVR
Ahorramas	CM +12	Cerro	CM + 18	Cerro
BCH	N.D	Cerro	N.D	Cerro
Bco Popular	CM + 12	N.D	CM + 16	N.D
Concasa	CM + 14	Cerro	CM + 18	Cerro
Corpavi	CM + 14	Cerro	CM + 18	Cerro
	Prom. 43,02% EA	Var. Max. Infl. anual	Prom. 47,90% EA	Var. Max. Infl. anual



COLOMBIA

LA EXPERIENCIA NACIONAL

“COLOMBIA EN EL SIGLO XX”

✓ MARCO HISTÓRICO

CAUSAS Y EFECTOS DE LA CRISIS DEL SISTEMA UPAC

- **Apertura económica**
- **Altos márgenes de intermediación:**
- **Ineficiencia estatal**
- **Mala redistribución del ingreso**
- **Asignación de créditos y subsidios burocráticamente**
- **Mala aplicación de políticas económicas y habitacionales**
- **La capitalización de intereses**
- **Desempleo**



COLOMBIA

LA EXPERIENCIA NACIONAL “COLOMBIA EN EL SIGLO XX”

✓ MARCO HISTÓRICO

CAUSAS Y EFECTOS DE LA CRISIS DEL SISTEMA UPAC

- Ineficiencia del sector financiero
- Necesidad de vivienda en negocio
- Estructura débil del sistema financiero
- Cambio fórmula cálculo Corrección Monetaria
- Reforma financiera de 1.990
- Corrección monetaria atada a la DTF
- Retroactividad ajustes UPAC
- Disminución demanda de créditos
- Falta de información y conocimiento del público



COLOMBIA

LA EXPERIENCIA NACIONAL “COLOMBIA EN EL SIGLO XX”

✓ MARCO HISTÓRICO

SOLUCIONES PLANTEADAS FRENTE A LA CRISIS

- **Reliquidación automática de créditos**
- **Traspaso al sistema de cuotas fijas**
- **Disminución de las cuotas actuales**
- **Pasar la deuda a pesos**
- **Reestructuración del FOGAFIN**
- **Reliquidación a través de TRD**
- **Readquisición de daciones en pago**
- **Titularización**

La solución definitiva:

“Debía involucrar todas las partes del sistema”

*** Deudores * Financieros * Gobierno * Constructores * Comisión de
vigilancia y control**



COLOMBIA

LA EXPERIENCIA NACIONAL

“COLOMBIA EN EL SIGLO XXI”

✓ NUEVAS ALTERNATIVAS DE FINANCIACIÓN

EVOLUCIÓN DE LOS SISTEMAS TRADICIONALES

- **DEL UPAC A LA UVR: Fallo Corte Constitucional – Sentencia C-383 Mayo/99**
- **LA LEY 546 DE 1.999: Normas y regulación – Objetivos y criterios generales –Crea instrumentos financieros –Tributaria –Sist. Financiación largo plazo –I.P.C –VIS –Constitución Nacional.**

“Todo lo concerniente a la construcción, negociación y financiación vivienda en Colombia”



COLOMBIA

LA EXPERIENCIA NACIONAL “COLOMBIA EN EL SIGLO XXI”

✓ NUEVAS ALTERNATIVAS DE FINANCIACIÓN

EVOLUCIÓN DE LOS SISTEMAS TRADICIONALES

- **Objetivos de la ley de vivienda: Art. 2° Ley 546/99**
- **Proteger patrimonio de familia (vivienda)**
- **Proteger y fomentar ahorro**
- **Proteger a los usuarios**
- **Desarrollar mecanismos eficientes de fin. vivienda**
- **Velar x consulta de la capacidad de pago deudores**
- **Equidad y transparencia acceso vivienda**
- **Promover construcción vivienda barata**
- **Prioridad programas en zonas de desastres**



COLOMBIA

LA EXPERIENCIA NACIONAL “COLOMBIA EN EL SIGLO XXI”

✓ NUEVAS ALTERNATIVAS DE FINANCIACIÓN

EVOLUCIÓN DE LOS SISTEMAS TRADICIONALES

- **LA UVR: Unidad de Valor Real**

*Unidad de cuenta *Factor *Medida contable
*Poder adquisitivo de la moneda *Ajustable x IPC *

- **FÓRMULA DE CÁLCULO: Res. 13 de 2.000 B.R**

$$UVR_t = UVR_{15} * (1+i)^{t/d}$$

CONPES: Metodología

DANE: Certifica valor IPC

BCO. REPÚBLICA: Cálculo y divulgación UVR moneda legal

SUPERBANCARIA: Informa el valor de reajuste en cada período de inflación de acuerdo con el DANE



COLOMBIA

LA EXPERIENCIA NACIONAL “COLOMBIA EN EL SIGLO XXI”

✓ NUEVAS ALTERNATIVAS DE FINANCIACIÓN

EVOLUCIÓN DE LOS SISTEMAS TRADICIONALES

Sistemas en UVR:

- **Cuotas constantes** (Amortización gradual – Cuota baja)
- **Amortización constante a capital** (Cuota media)
- **Cuotas cíclicas o predeterminadas** (Cuota estable)

Sistemas en PESOS:

- **Cuotas constantes** (Amortización gradual – Cuota baja)
- **Amortización constante a capital** (Cuota media)

Sistemas aprobados por la Súper bancaria vigentes 2004

UVR = UPAC



COLOMBIA

LA EXPERIENCIA NACIONAL “COLOMBIA EN EL SIGLO XXI”

✓ NUEVAS ALTERNATIVAS DE FINANCIACIÓN

EL MERCADO DE CAPITALES

- Escasez de recursos
- Crisis financiera
- Aumento cartera morosa
- Cambio esquema financiamiento utilizado

Modernización del sistema financiero:

- Garantizar continuidad del sistema financiero
- Desarrollo de instrumentos financieros nuevos y factibles
- Disminuir el riesgo para las ent. crediticias y deudores
- Reducir costos de captación
- Habilidad y manejo de recursos invertido
- Disminución del riesgo de iliquidez



COLOMBIA

LA EXPERIENCIA NACIONAL “COLOMBIA EN EL SIGLO XXI”

✓ NUEVAS ALTERNATIVAS DE FINANCIACIÓN

EL MERCADO DE CAPITALES

La Titularización:

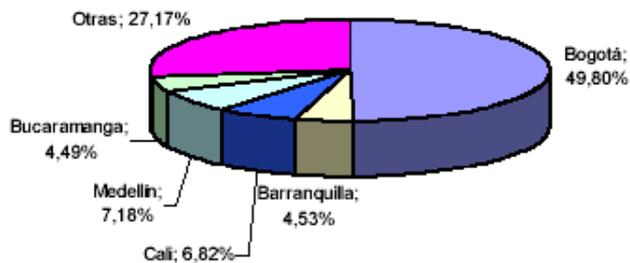
- **Art. 12 ley 546/99 Cap. III.**
- **Modalidades de títulos:**
 - a) Corporativos o de participación**
 - b) De contenido crediticio**
 - c) Mixtos**
- **Emisores:**

> Capacidad crediticia, < Dependencia depósitos a la vista, Redistribuye y diversifica riesgos, > Rotación de activos.

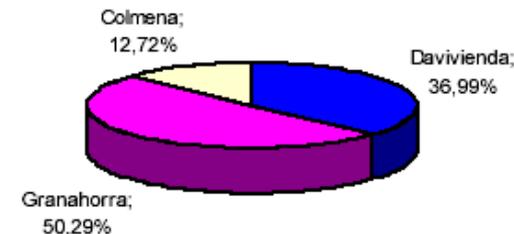
- **Inversionistas:**

Papeles con calificación AAA (Duff and Phelps), Colchón de liquidez (fondo de la reserva), Serie subordinada, Cobertura parcial Cr. no VIS (IFC-Corp. Fra. Internacional), y Cobertura total Cr. VIS (Gov. Nacional-FOGAFIN)

Composición del portafolio por Ciudades



Composición del Portafolio por Bancos Vendedores



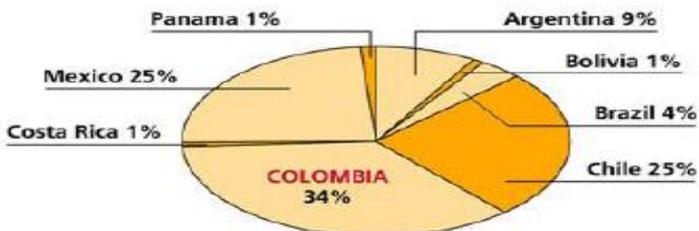
2001 and 2002 Latin American Domestic Securitization Volume (by country)



Fuente: Moody's special report

2002 Latin American Domestic Securitization Volume (by country)

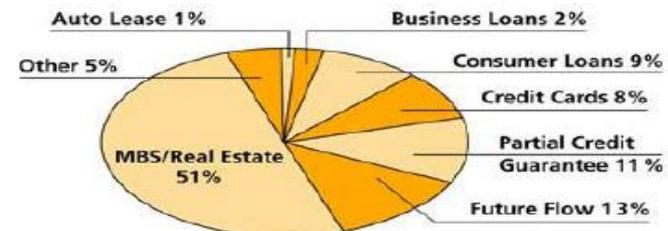
Total Issuance: US\$ 1.7 billion



Fuente: Moody's special report

2002 Latin American Domestic Securitization Volume (by asset type)

Total Issuance: US\$ 1.7 billion



Fuente: Moody's special report



COLOMBIA

LA EXPERIENCIA NACIONAL “COLOMBIA EN EL SIGLO XXI”

✓ NUEVAS ALTERNATIVAS DE FINANCIACIÓN

EL MERCADO DE CAPITALES

Letras y Cédulas Hipotecarias:

- **Profundización del mercado de capitales**
- **Letras y Préstamos se otorgan en la misma moneda, reajustabilidad y plazos**
- **Emisores:**
 - > **Capacidad crediticia, < Dependencia depósitos a la vista, Entrega el valor de los préstamos en títulos**
- **Inversionistas:**
 - Posibilidades de inversión A.F.Pensiones – Aseguradoras e Inv. Institucionales.**



COLOMBIA

LA EXPERIENCIA NACIONAL “COLOMBIA EN EL SIGLO XXI”

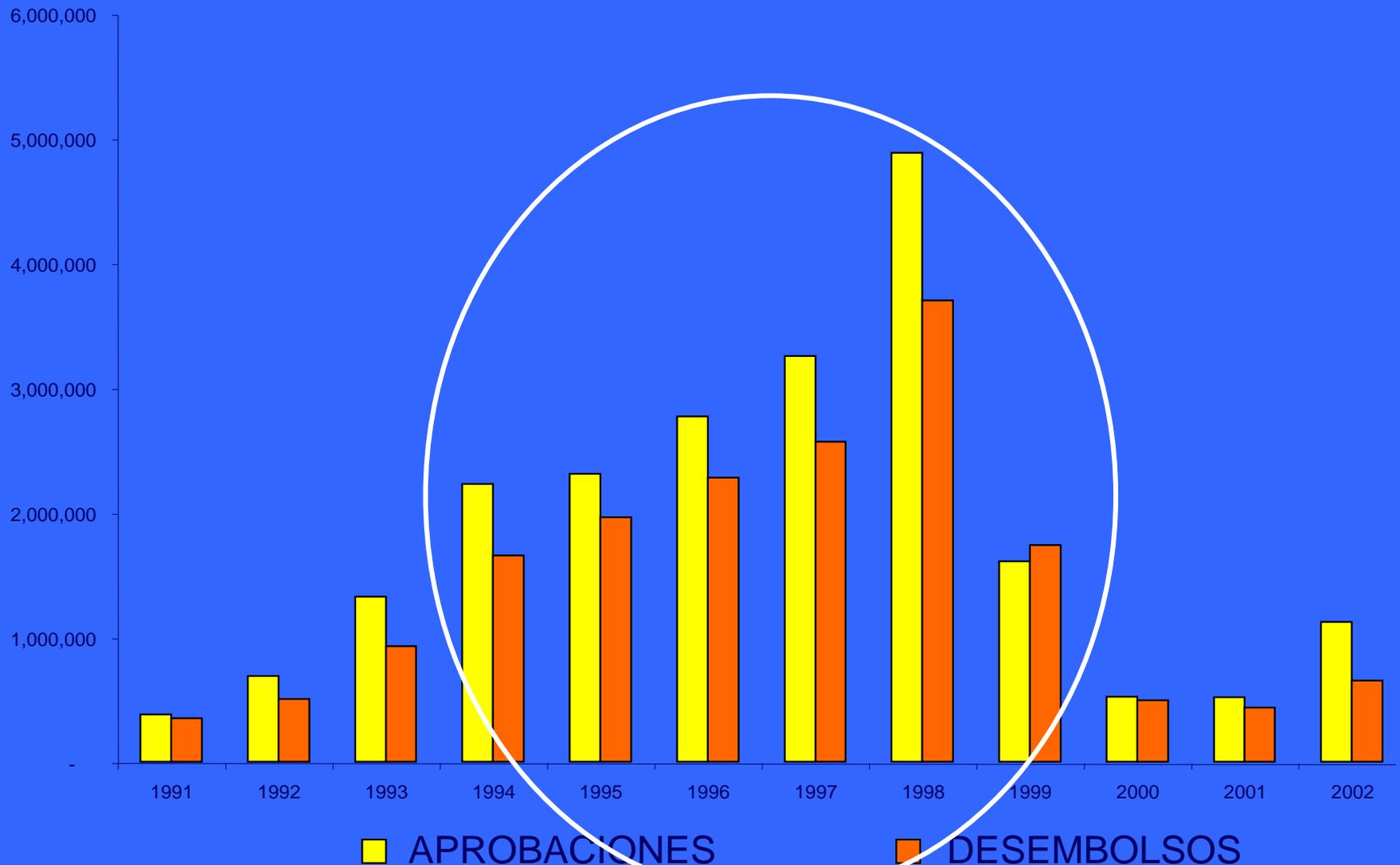
✓ NUEVAS ALTERNATIVAS DE FINANCIACIÓN

EL MERCADO DE CAPITALES

Bonos Hipotecarios:

- **Art. 8-11 Ley 546/99 Cap. II**
- **Canalización de recursos a la vista**
- **Reglamentación por la Superint. Bancaria y de Valores**
- **Financiación Hipotecaria x sistema cuota constante**
- **Título valor de contenido crediticio**
- **Garantizados con Hipoteca de primer grado**
- **Plazo bonos \geq plazo de los créditos**
- **Vlr. nominal bonos = 1.000 UVR**
- **Son fraccionables**
- **Dan derecho a pago x capital e int. fijos T.V.**
- **Dos formas de amortización: a) Ordinaria b) Extraordinaria**

PRÉSTAMOS APROBADOS Y DESEMBOLSADOS AÑOS COMPLETOS (1990-2002)

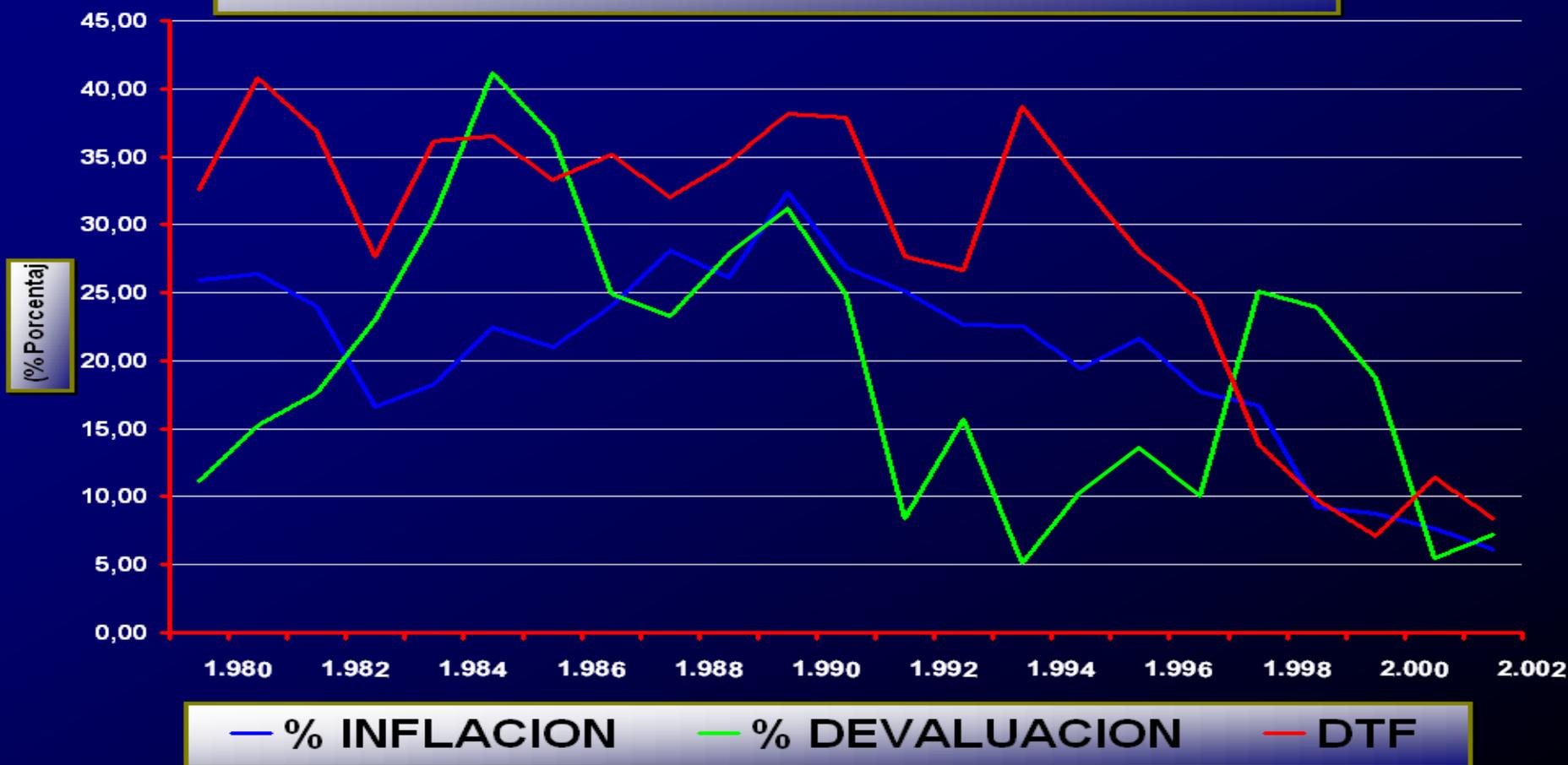




COLOMBIA

COLOMBIA “VARIABLES ECONOMICAS”

Inflación - Devaluación - DTF

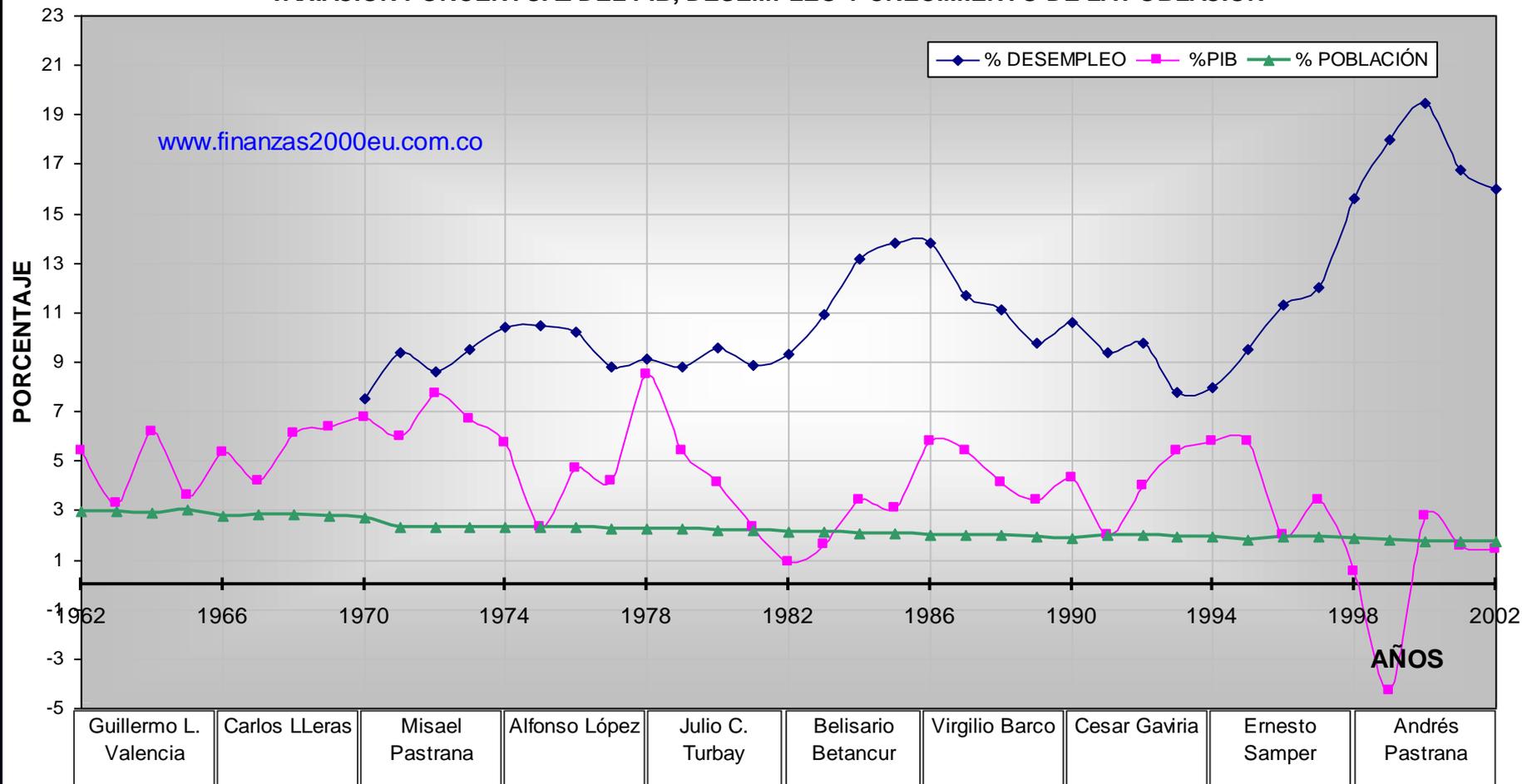




COLOMBIA

COLOMBIA "VARIABLES ECONOMICAS"

VARIACIÓN PORCENTUAL DEL PIB, DESEMPLEO Y CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN

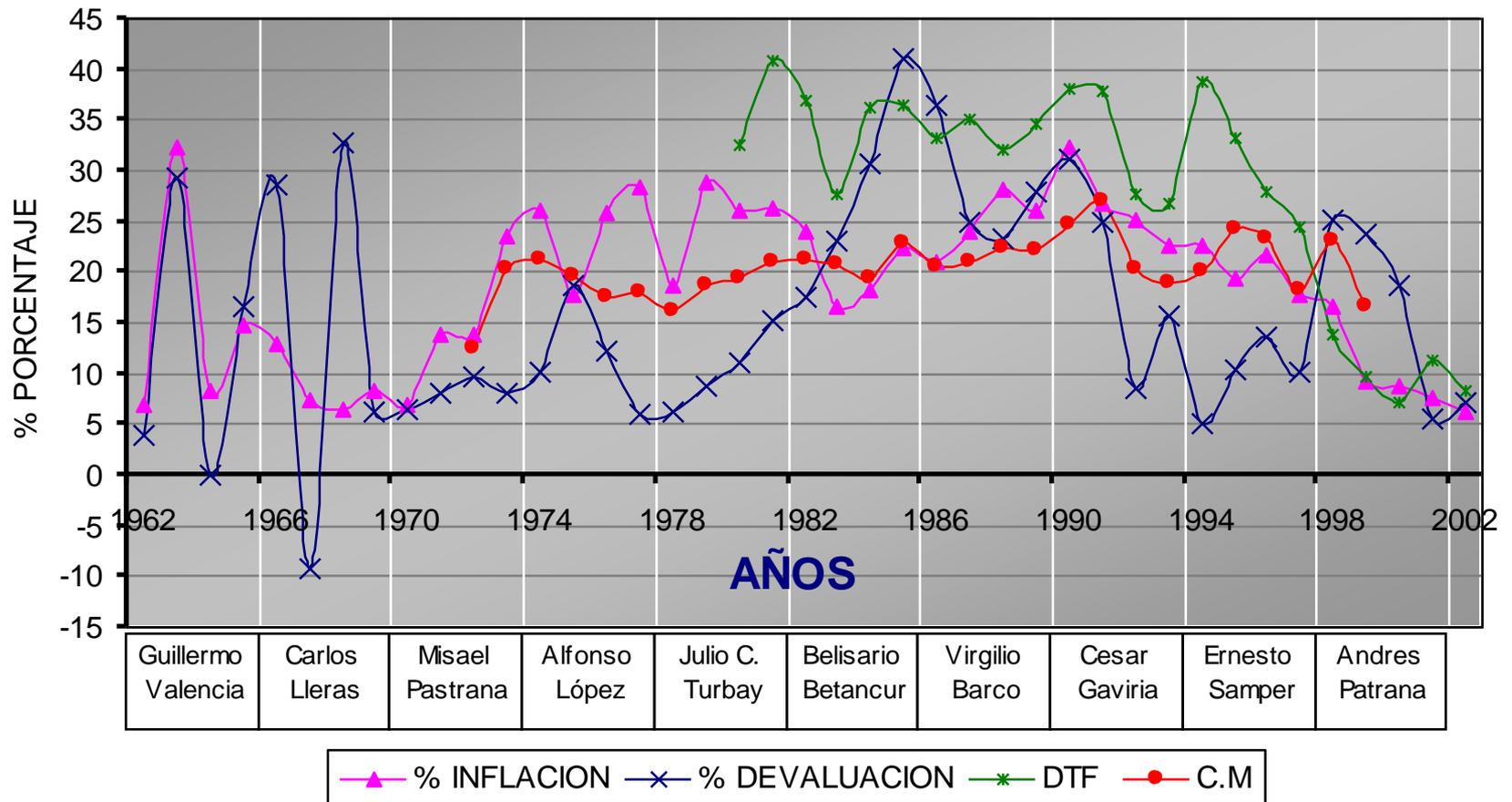




COLOMBIA

COLOMBIA "VARIABLES ECONOMICAS"

PRINCIPALES INDICADORES ECONOMICOS



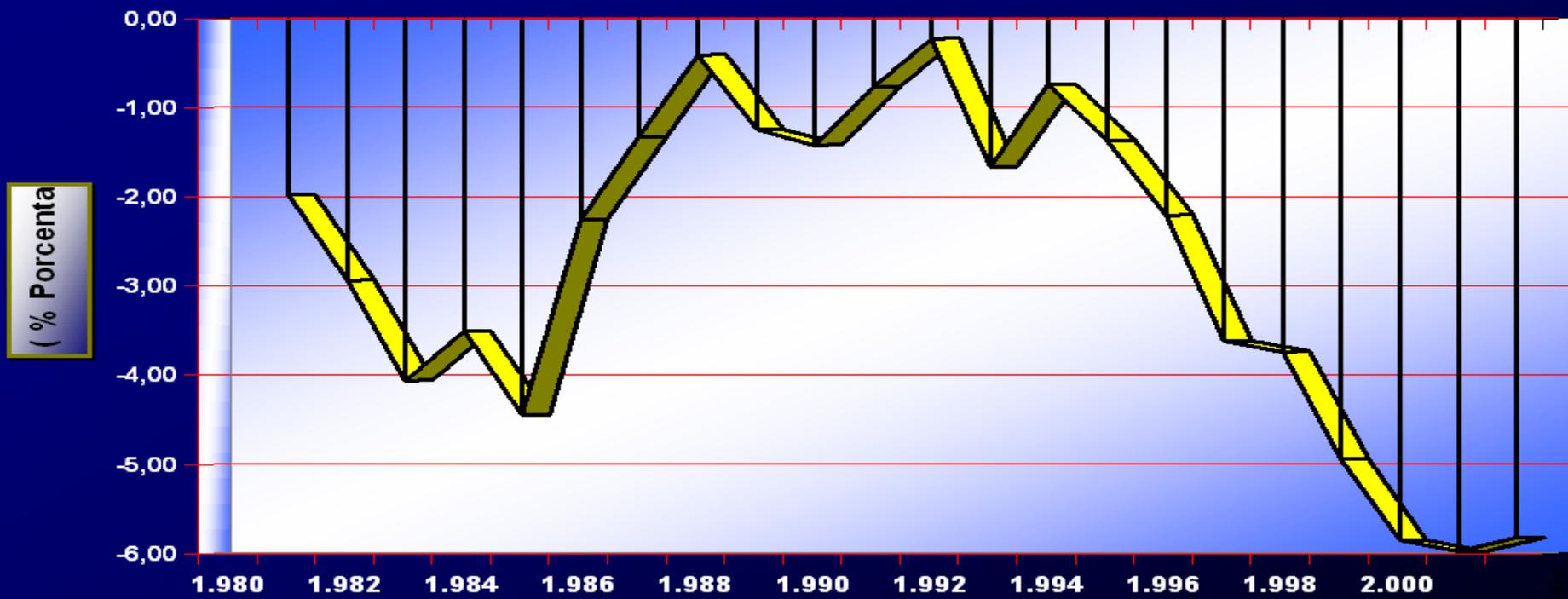


COLOMBIA

COLOMBIA

“VARIABLES ECONOMICAS”

Deficit o Superavit como % del PIB



■ Deficit Fiscal del Gobierno Nacional

CHILLE



COLOMBIA

LA EXPERIENCIA INTERNACIONAL "EL CASO

CHILENO

✓ LA UNIDAD DE VALOR CONSTANTE

LA UNIDAD DE FOMENTO (U.F)

- Sistema de reajustabilidad (Banco Central de Chile)
- Creada por decreto en enero 20 de 1967
- Primera denominación en escudos -1975 en pesos
- Ajustada por IPC certificado por I.N.E
- Banco Central de Chile calcula y pública Vlr. diario de la UF

FÓRMULA DE CÁLCULO:

$$UF_t = UF_0 * (1+i)^{t/d}$$

$$UF = UPAC = UVR$$



COLOMBIA

LA EXPERIENCIA INTERNACIONAL “EL CASO CHILENO”

✓ SISTEMAS DE FINANCIACIÓN TRADICIONALES

- **Las letras hipotecarias (1977)**
- **Los mutuos hipotecarios (1988)**
- **El leasing habitacional (1998)**
- **Securitización – Titularización (1998)**

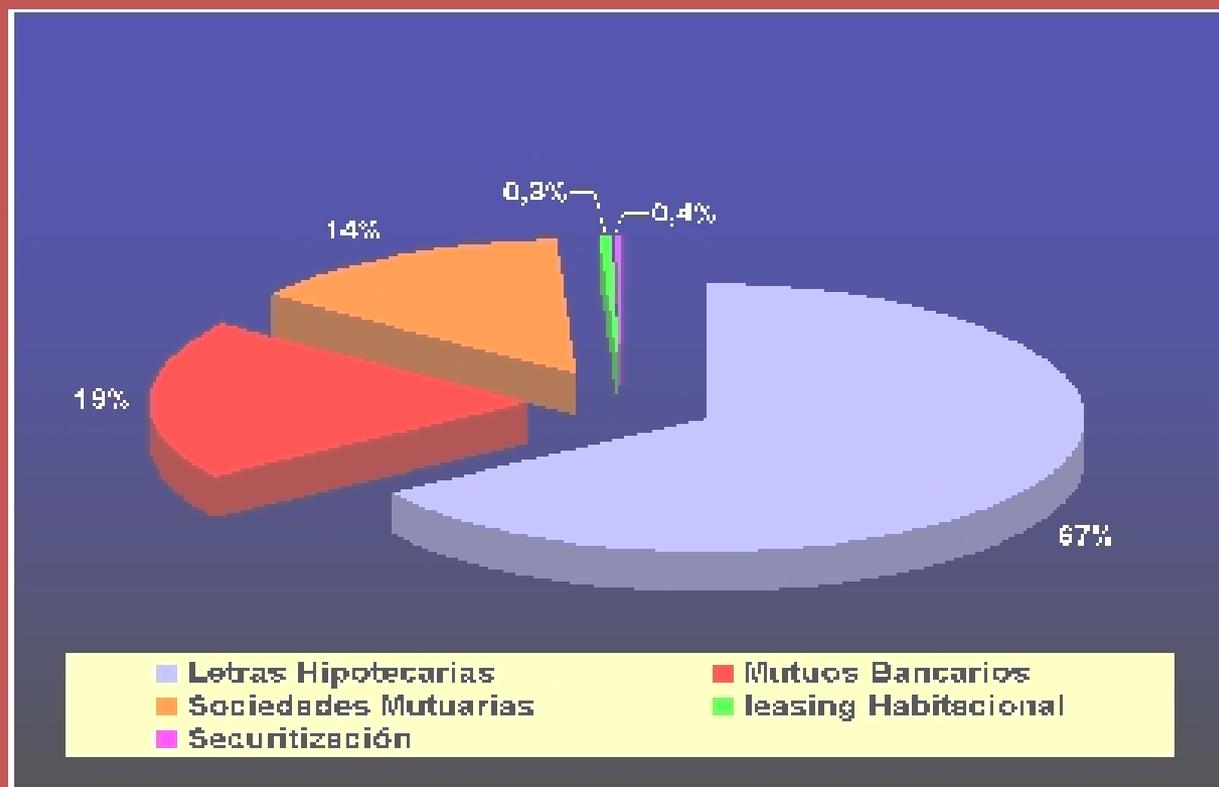
Sistema Financiero:

- **Entidades financieras mas modernas**
- **Créditos en UF, pesos, fijos o variables (cambios de tasas)**
- **Cambio de deudor y de garantías**
- **Existen períodos de gracia**
- **Costos y gastos compra-venta inmueble (mayor vlr. crédito)**
- **Plazos hasta 30 años**
- **Descuento del 50% Impto. Territorial (10-20 años)**

EL MERCADO HIPOTECARIO CHILENO

Composición del Financiamiento de Viviendas

(% sobre el total colocado)





COLOMBIA

LA EXPERIENCIA INTERNACIONAL “EL CASO

CHILENO

✓ SISTEMAS DE FINANCIACIÓN TRADICIONALES

- **Las letras hipotecarias (1977)**
- **Emisión de títulos al portador sobre préstamos de L.P**
- **Tasa de interés mas baja del mercado**
- **Usuario debe negociar los títulos > Aporte de recursos**
- **Negociación en Bolsa de Comercio (Usuario-Comisionista)**
- **Cantidad de dinero recaudado depende de la negociación en bolsa de valores casi nunca 100% vlr préstamo**
- **Compradores de títulos (AFP, Aseguradoras, Otros)**
- **Dinamiza mercado de capitales**
- **Se crea cultura financiera/bursátil moderna en la población**
- **Sistema más conocido, práctico y tradicional(67%mercado)**



COLOMBIA

LA EXPERIENCIA INTERNACIONAL “EL CASO

CHILENO

✓ SISTEMAS DE FINANCIACIÓN TRADICIONALES

- **Los Mutuos Hipotecarios (1988)**
- **Nacimiento de las sociedades mutitarias (19% mercado)**
- **Préstamos por el 80% vlr. vivienda 100% del solicitado**
- **Tasas muy similares a las bancarias comunes (algo mayor)**
- **Diferencia: Monto mínimo préstamo (20.000 USD) = No VIS**
- **Ventaja: Mas flexible ante las moras en los créditos**
- **Desventaja: Es mas rigurosa la calificación y evaluación crédito y del cliente**
- **Permite la novación de la deuda (venta de la propiedad y traspaso de la deuda a un tercero)**



COLOMBIA

LA EXPERIENCIA INTERNACIONAL "EL CASO

CHILENO

✓ SISTEMAS DE FINANCIACIÓN TRADICIONALES

- **El Leasing Habitacional (1998)**
- Bancos y AFP pagan canon con cargo a fondos existentes
- Valor de la Op. Compra sustituye vlr. cuota inicial
- Abono de un pie (cuota inicial) al comienzo o (abonos a capital o prepagos) durante el contrato para disminuir el valor final de la opción de compra
- La mayoría entidades financieras exigen pie (5%-25%)
- Plazos para la cancelación del contrato entre 5-25 años
- El gobierno otorga un subsidio habitacional unificado
- **Securitización - Titularización (1998)**
- En Chile, la titularización hipotecaria y otras relacionadas con la finca raíz dominan el mercado de titularización
- Chile a Dic. 2.002 poseía el 25% Mercado Latinoamericano



COLOMBIA

LA EXPERIENCIA INTERNACIONAL “EL CASO

CHILENO

✓ POLÍTICA HABITACIONAL

- **Programas de Política Habitacional**
 - **Programa de vivienda progresista**
 - **Programa de vivienda básica y básica terminada**
 - **Programa especial para trabajadores – PET**
 - **Programa de subsidios a promotores de vivienda**
 - **Programa de vivienda básica rural (individual y colectiva)**
 - **Programa de subsidio unificado**
 - **Programa de autoconstrucción**



COLOMBIA

LA EXPERIENCIA INTERNACIONAL “EL CASO

CHILENO

✓ POLÍTICA HABITACIONAL

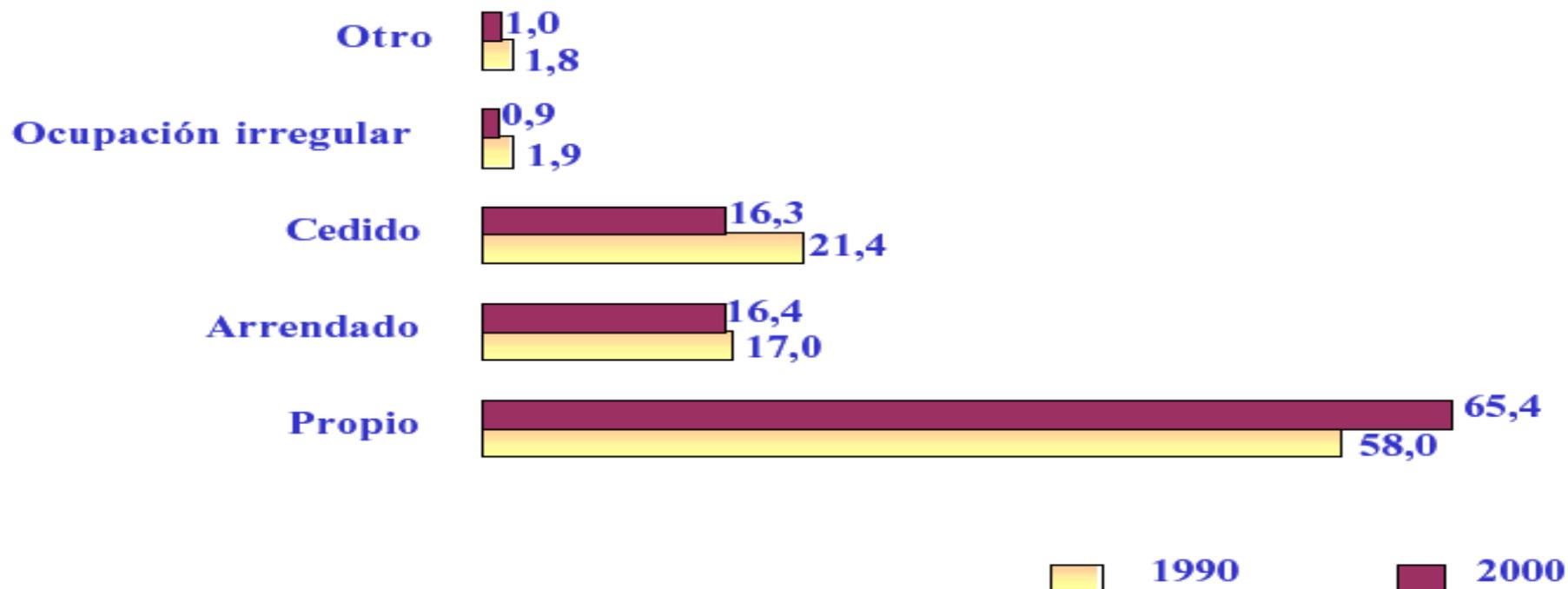
- **Resultados de la política habitacional**
- **Aumento en un 100% inversión en la construcción**
- **Menor inversión de los recursos públicos**
- **Importante papel sector privado**
- **Reducción déficit de vivienda en 100.000 x año desde 1992**
- **70% nuevas viviendas son para familias pobres**
- **Credibilidad en el sistema financiero**
- **Fomento cultura del ahorro**
- **Mercado de ahorro e inversión muy competitivo**
- **Estado enfocado sector pobre (social)**
- **Prácticamente el sistema habitacional en Chile se maneja de forma independiente y descentralizada**

RESULTADOS DE LA POLITICA HABITACIONAL CHILENA

Acceso a propiedad del sitio de los hogares

1990-2000

(Porcentaje hogares)



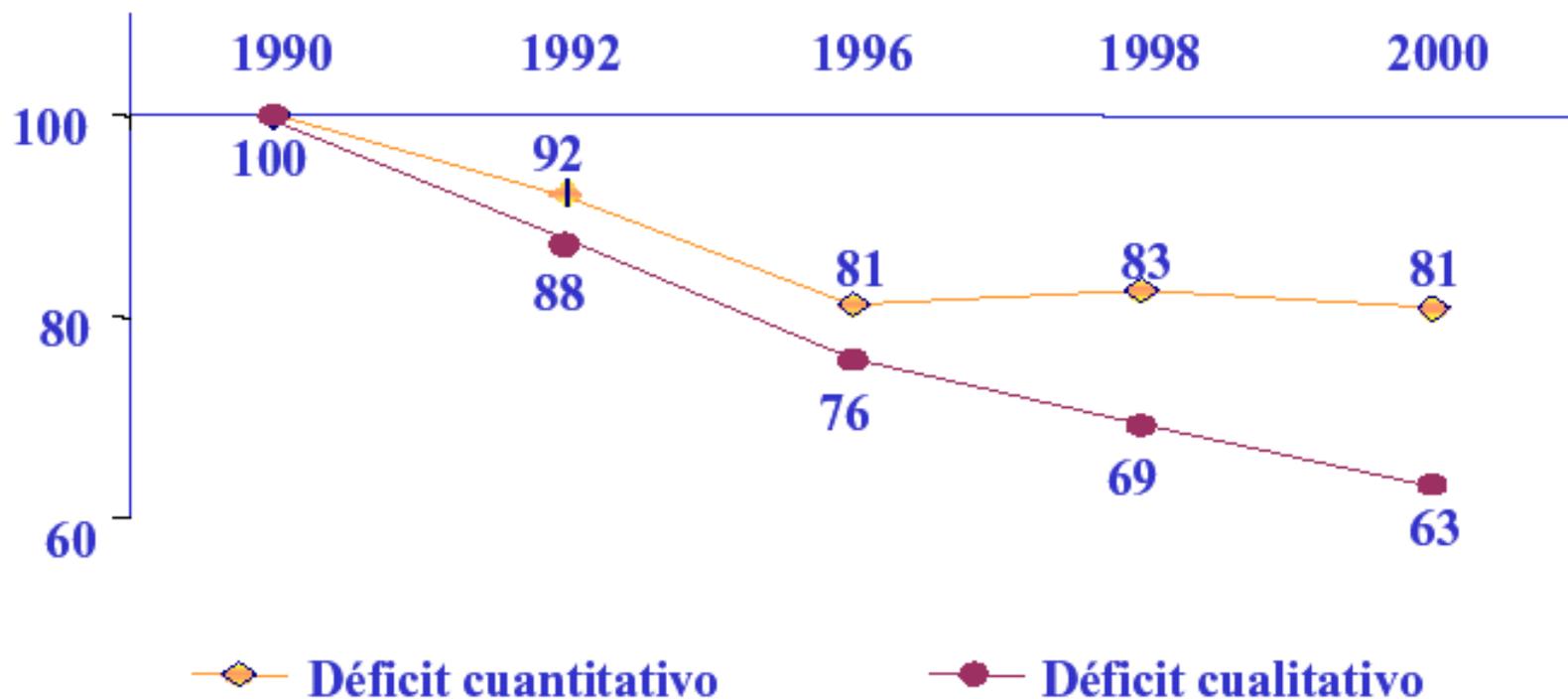
Y COLOMBIA

La vivienda en Colombia						
Año	Propia Totalmente Pagada	Propia Pagandola	En Arriendo	En Usufructo	Ocupante de hecho	Total
1.986	46,4%	9,9%	36,8%	4,8%	2,2%	100,0%
1.987	45,1%	10,0%	37,8%	5,4%	1,7%	100,0%
1.988	46,3%	8,3%	38,8%	5,1%	1,5%	100,0%
1.989	49,4%	6,9%	38,6%	4,8%	0,3%	100,0%
1.990	47,0%	14,0%	34,5%	4,0%	0,5%	100,0%
1.993	48,4%	8,9%	37,5%	4,6%	0,6%	100,0%
1.994	50,9%	8,1%	36,9%	3,7%	0,4%	100,0%
1.995	50,7%	6,7%	37,3%	4,9%	0,3%	100,0%
1.996	51,7%	7,4%	37,0%	3,8%	0,2%	100,0%
1.997	51,9%	8,4%	35,8%	3,7%	0,3%	100,0%
1.998	50,7%	8,4%	36,9%	3,8%	0,2%	100,0%
1.999	47,3%	8,3%	38,7%	5,4%	0,3%	100,0%
2.000	47,2%	8,1%	38,9%	5,3%	0,5%	100,0%
2.001	47,1%	6,7%	38,8%	7,0%	0,4%	100,0%

Déficit cuantitativo*

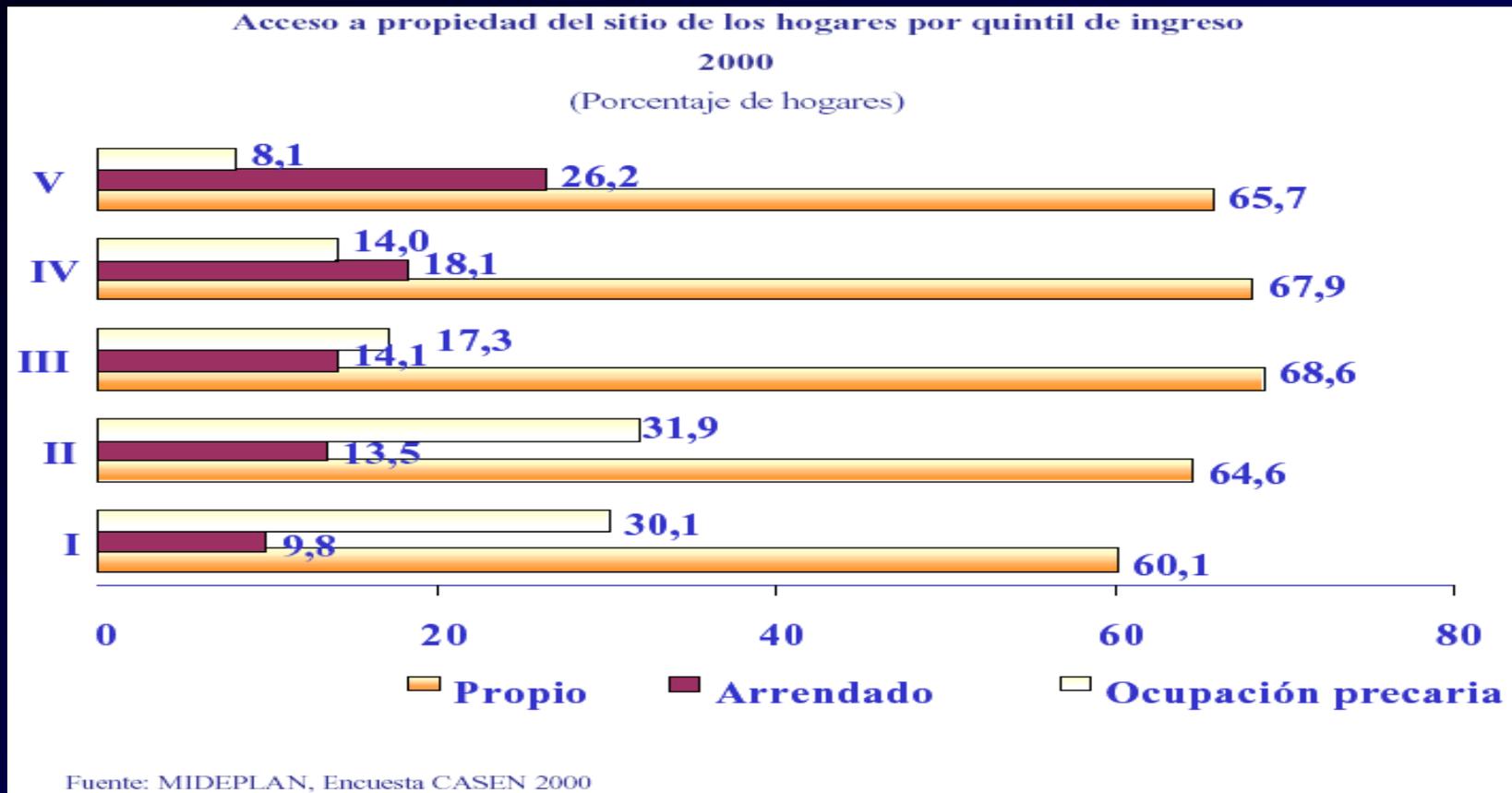
Hogares allegados	918.756	844.851	746.190	758.201	743.450	-19,0
-------------------	---------	---------	---------	---------	---------	-------

Índice de los déficit habitacionales
1990 – 2000



19% ADQUIRIERON VIVIENDA
37% VIVE EN MEJORES CONDICIONES

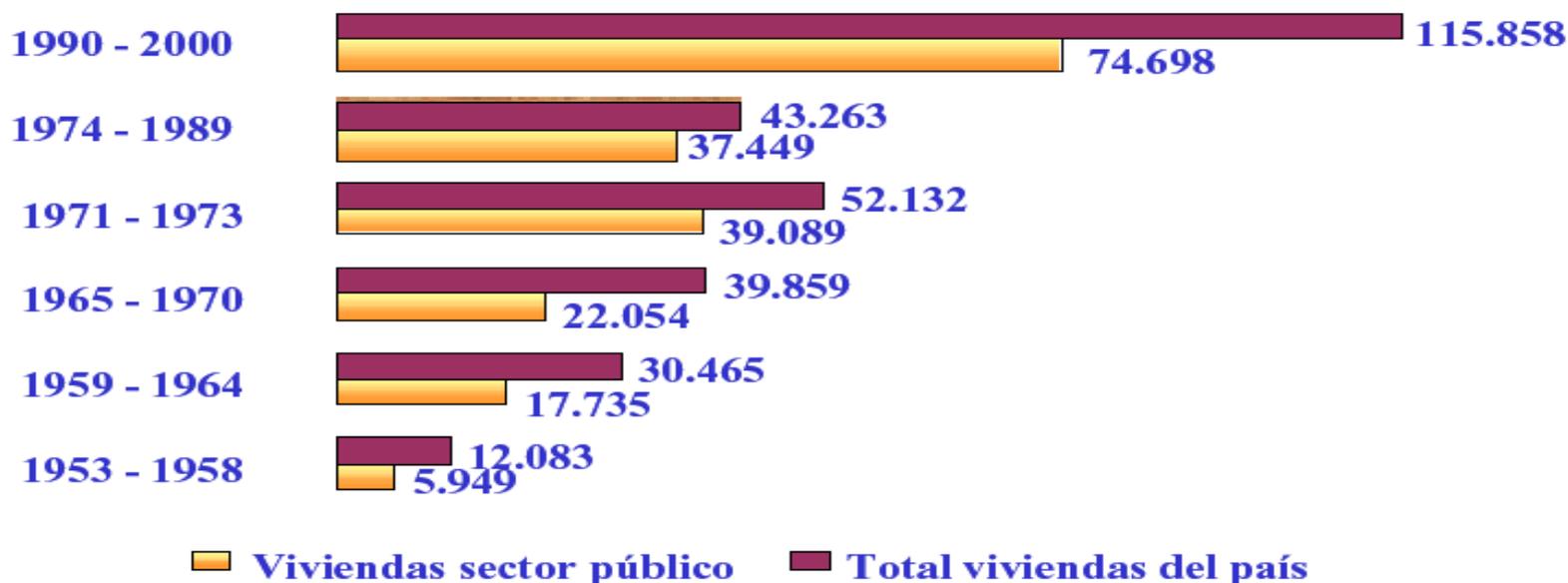
RESULTADOS DE LA POLITICA HABITACIONAL CHILENA



Más del 60% de los hogares de los diferentes niveles de ingresos es propietario del sitio donde vive.

PARTICIPACION DEL SECTOR PUBLICO

Producción total de viviendas del país y aporte del sector público
(Promedio anual por período)



Fuentes: Haramoto, E. Políticas de Vivienda social. Experiencia chilena de las tres últimas décadas. C.P.U., Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Informativo Estadístico N° 218, 235 y 247, Banco Central de Chile. Indicadores Económicos y Sociales 1960 - 1988, Cámara Chilena de la Construcción. Boletín Estadístico N° 231

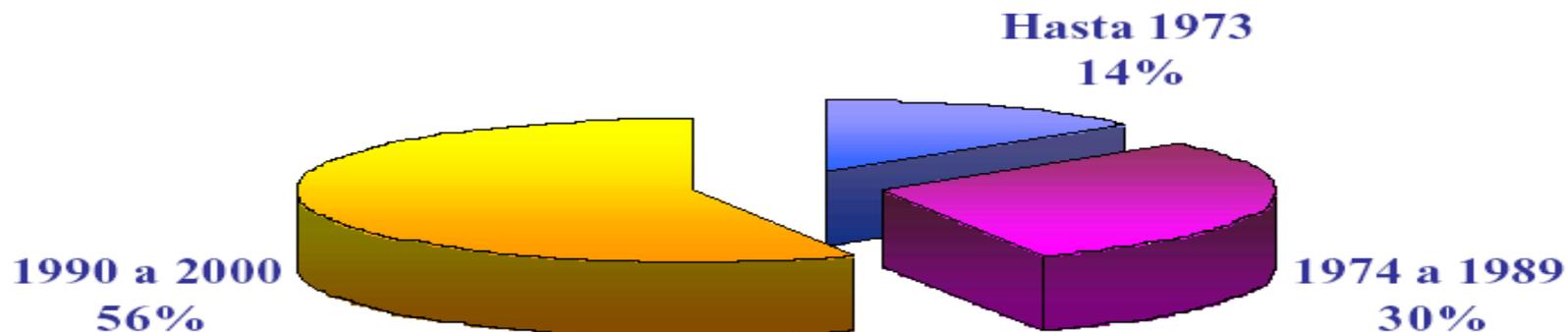
EL COMPROMISO DEL ESTADO ES CADA VEZ MAYOR ...

RESULTADOS DE LA POLITICA HABITACIONAL CHILENA

Hogares beneficiarios de programas habitacionales
por período en que accedieron al subsidio

2000

(Porcentaje de hogares)



Fuente: MIDEPLAN, Encuesta CASEN 2000

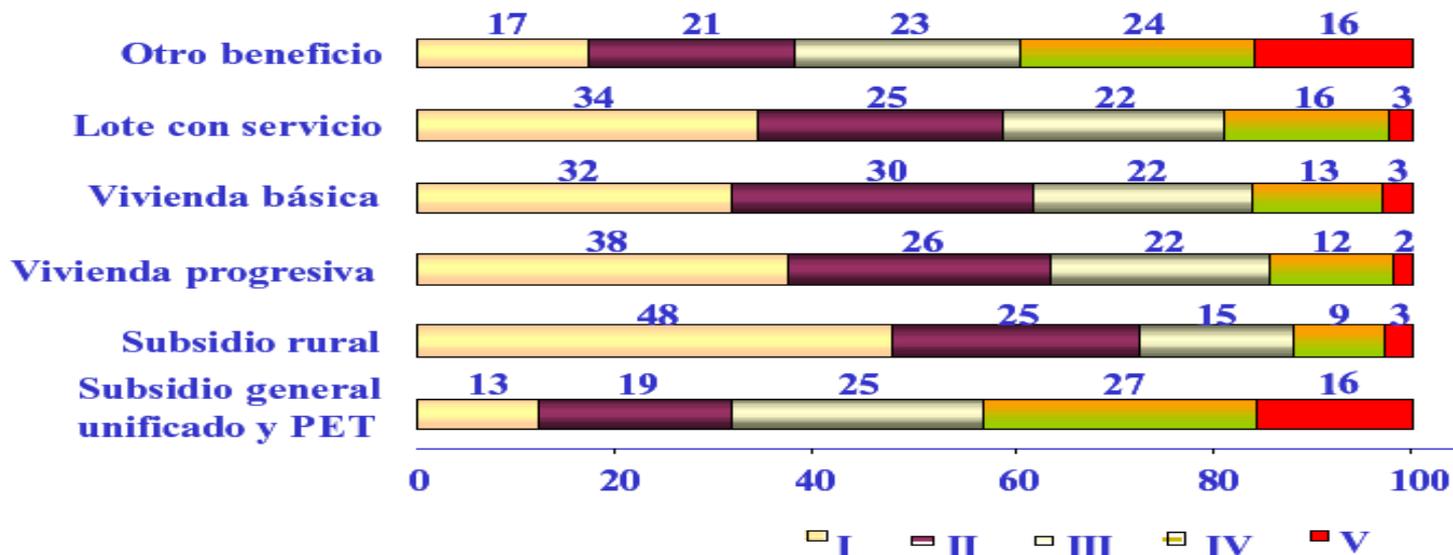
LA ENTREGA DE SUBSIDIOS VA EN AUMENTO ...

RESULTADOS DE LA POLITICA HABITACIONAL CHILENA

Hogares beneficiarios por quintil según programa habitacional

2000

(Porcentaje de hogares)



Fuente: MIDEPLAN, Encuesta CASEN 2000

COMO ACUDE LA POBLACION A LOS PROGRAMAS DEL GOBIERNO ...

MEXICO



COLOMBIA

LA EXPERIENCIA INTERNACIONAL “EL CASO

MEXICANO

✓ LA UNIDAD DE VALOR CONSTANTE

LA UNIDAD DE INVERSIÓN (U.D.I)

- Creada abril de 1995 x decreto
- Unidad de cuenta representativa de valor
- Ajustada por IPC certificado por I.N.E.G.I
- Banco de México pública en su diario oficial Vlr. UDI

METODOLOGÍA DE CÁLCULO

- $\Delta\%$ UDI del día 10 al 25 = $\Delta\%$ INPC del 15 al 30 mes anterior
- $\Delta\%$ UDI del día 25 al 10 = $\Delta\%$ INPC del 1 al 15 mes anterior



COLOMBIA

LA EXPERIENCIA INTERNACIONAL “EL CASO

MEXICANO

✓ SISTEMAS DE FINANCIACIÓN TRADICIONALES

Cuatro grandes grupos institucionales:

- **Tres fondos gubernamentales de pensiones y vivienda**
 - * **INFONAVIT**
 - * **FOVISSTE**
 - * **ISSSFAM**
- **Bancos comerciales**
- **Un fondo público de vivienda (SHF/FOVI)**
- **Otras entidades**
 - * **FONHAPO**
 - * **Fideicomisos estatales**
 - * **SEDESOL**

Determinantes de la accesibilidad a la vivienda:

Concepto de “housing affordability” aplicado Norteamérica y adaptado a la economía Mexicana (Salarios-Precios viviendas- Condiciones financieras)

- **Indicador Precios de la vivienda / Ingresos**
- **Indicador de Esfuerzo Financiero**
- **Indicador de Vivienda Adquirible**

Fondos gubernamentales de pensiones y vivienda

Instituto Nacional del Fondo del Ahorro para la Vivienda de los Trabajadores (Infonavit)

Trabajadores privados / ingresos entre 1 y 2 salarios mínimos
Aportes de los trabajadores.
Solo a sus afiliados.

Asignación de recursos así: 90% más pobres - 10% restantes
Programa de Viviendas Progresivas

Tres líneas de crédito:

Construcción directa de viviendas

La compra de propiedades, prestamos y subsidios directos

Apoyo a agremiaciones

Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (Fovissste)

Empleados del sector público.
Aportes de los trabajadores.

Tres líneas de crédito: Remodelación de vivienda

Otorgamiento de créditos y subsidios a través de un puntaje (claridad y transparencia)

Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para las Fuerzas Armadas Mexicanas (Isssfam)

Solo para los militares
Aportes de sus miembros

Tres líneas de crédito: Apoyo a agremiaciones (deben tener vínculo militar alguno)

Un fondo público de vivienda

**Sociedad Hipotecaria
Federal / Fondo de
Operación y
Financiamiento Bancario
a la Vivienda (SHF/FOVI),**

Administrado por el Banco de México
Subsidia a través de tasas de interés
Ingresos entre 2.5 y 12 veces el salario mínimo
Abandono familias de menores ingresos / No retorno de los recursos.

Recursos:

Aportes Nacionales: Gobierno federal, Secretaría de Hacienda y Crédito Público y Banco de México

Aportes Internacionales: Agencia Internacional de Desarrollo (AID), Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y el Banco Mundial (BM)
Financia hasta un 90% de la VIS

Asesora técnicamente a constructoras y usuarios
Redescuentos / Bancos comerciales y Sociedades Financieras de Objeto Limitado (“Sofoles”)

Otras entidades

**Fondo Nacional de
Habitaciones Populares
(FONHAPO)**

Atiende los más pobres del segmento pobre
Especializado en subsidios directos de montos muy mínimos
Recursos del presupuesto nacional.
Necesita capitalización gubernamental y privada
Su fuerte son los programas de autoconstrucción.

**Fideicomisos estatales
de vivienda**

Especializados en el otorgamiento de subsidios directos.

**Secretaría de Desarrollo
Social (SEDESOL)**

Enfocado a la población de menos recursos (urbana – rural)



COLOMBIA

LA EXPERIENCIA INTERNACIONAL “EL CASO

MEXICANO

✓ POLÍTICA HABITACIONAL

- **Programas de Política Habitacional**
- **Programa Fro. de crédito individual de vivienda del FOVI**
- **Programa de subsidio implícito del FOVI**
- **Programa de reforma fiscal hipotecaria**
- **Programa de vivienda progresiva**
- **Programa de lotes con servicios**
- **Programa de vivienda en obra negra**
- **Programa de distribución de materiales de construcción subsidiados**
- **Programa de financiación de vivienda de interés social**



COLOMBIA

LA EXPERIENCIA INTERNACIONAL “EL CASO

MEXICANO

✓ POLÍTICA HABITACIONAL

- **Resultados de la política habitacional**
- **Moderado impulso de la construcción**
- **Mejoramiento de la calidad de la edificación**
- **Tasas de crecimiento anual de inversión positiva**
- **Mayor dinamismo compra-venta materiales**
- **La única tasa de empleo que aumenta (Construcción)**
- **Se creó el Consejo Nacional de Fomento a la Vivienda**
- **Plan de apoyo a INFONAVIT**
- **Participación mas activa de los organismos oficiales en el mercado de capitales (INFONAVIT, FOVISSTE y SHF)**
- **Vinculación SAR = AFP al sistema de vivienda**

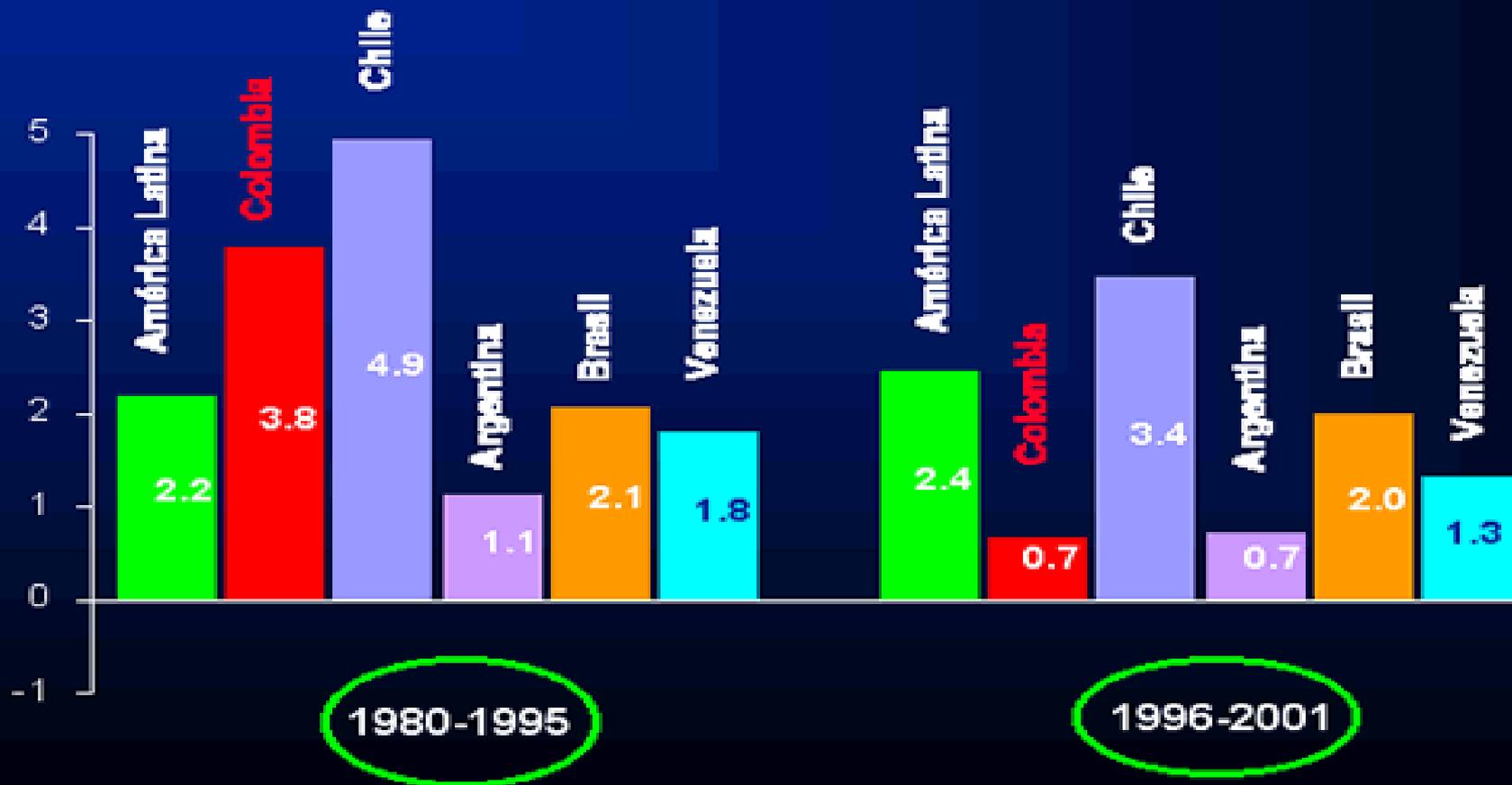
OTROS PAISES



COLOMBIA

LA EXPERIENCIA LATINOAMERICANA

América Latina
Crecimiento real promedio 1980 - 2001





COLOMBIA

LA EXPERIENCIA INTERNACIONAL “OTROS

PAISES

✓ ASPECTOS RELEVANTES

- **VENEZUELA:**
- **CONAVI –Mal enfoque P.H Construcción x Remodelación**
- **Creo el Ahorro Habitacional 3% Salarios 5% Presup. Nal.**
- **Prohibió al ministro del MINDUR el cambio de la P.H.**
- **Cambio las Unidades Tributarias (UT) x Salarios Mínimos Vitales (SMV)**
- **Reajusta su unidad con el incremento de los salarios**
- **Elimino el fondo de rescate (Prima expiración de créditos hipotecarios 30 años)**
- **Reforma al sistema de vivienda en Noviembre de 1999 “Ley Habitante” basado en la experiencia Chilena, Colombiana y Mexicana**



COLOMBIA

LA EXPERIENCIA INTERNACIONAL “OTROS

PAISES

✓ ASPECTOS RELEVANTES

- **ARGENTINA:**
- **Siglo XIX –Banco Hipotecario Nacional y el Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI) –Exceso de creditos –No existia demanda –Reajustaron sus programas y se dedicaron a otorga subsidios elevados en dinero.**
- **Créditos hipotecarios en pesos o en dólares**
- **El BID recomendó para Cr. en pesos la introducción de una unidad similar a la UF de Chile para proteger los créditos de la inflación**
- **Recursos de FONAVI (42% recaudo Impto. Combustibles)**
- **De 135 entidades Financieras en 1990 paso a 76 en 2001**
- **Se prohibió cr. en pesos x especulación cambiaria (Cr. en dólares del 72% en 2001 a 96% Hoy)**



COLOMBIA

LA EXPERIENCIA INTERNACIONAL “OTROS

PAISES

✓ ASPECTOS RELEVANTES

- **BOLIVIA:**
- **Elevado déficit público**
- **Ambiente interno dolarizado**
- **Pobre desarrollo sistema financiero**
- **Eliminó fondos de vivienda y ahorro programado**
- **Cerró el Banco de vivienda y Banco del Estado**
- **Crédito hipotecario en manos de sector privado**
- **Desmontó los subsidios directos**
- **El Banco Central Boliviano adopto en 2001 la Unidad de Fomento a la Vivienda (UFV) indexada al IPC**
- **No hay respuesta positiva a la UFV - 96% Cr. HP en Dólares**
- **UFV alternativa para reducir riesgo actividad financiera**



COLOMBIA

LA EXPERIENCIA INTERNACIONAL "OTROS

PAISES

✓ ASPECTOS RELEVANTES

- **PERU:**
- **Es uno de los pocos países que posee: Banco de materiales y Empresa Nal. de Construcción y Edificaciones (ENACE)**
- **Cerro BCH y Banco de la Vivienda del Perú finales 80`s**
- **1993 Sector Fro. Intervenido por SBS –Desaparece Cr. Hip.**
- **Sector privado tomo las riendas, 66% Cr. Hip. tres Bancos**
- **1994-1995 Aparecen letras y Bonos Hipotecarios**
- **Premio al buen pagador –Min. Economia y Finanzas (80% cuota x 6 meses)**
- **No ha despegado la titularización y el leasing habitacional**
- **2002 el 95% Cr. USD, Riesgo Inf. > Riesgo Devaluación**
- **Salarios no indexados, créditos en soles se ajustan según el Valor de Actualización Constante (VAC)**



COLOMBIA

LA EXPERIENCIA INTERNACIONAL "OTROS

PAISES

✓ ASPECTOS RELEVANTES

- **URUGUAY:**
- **Mdo. Hipotecario dominado por el Banco Hipotecario del Uruguay (BHU) 80%**
- **Antes de 1990 todos Cr. en moneda local, ahora tendencia aumento Cr. moneda extranjera**
- **Cr. moneda nacional son realizados en Unidades Reajustables (UR) según el Índice Medio de Salarios (IMS) creada en 1968**
- **Según INE en 1997 el 60% población tenía vivienda propia 10% la estaba pagando, el 18% pagaba arriendo y el 11% es**
Ocupante
- **El BHU tiene dificultades Fras. (Plan Reestructuración)**
- **La reforma incluye el cambio de la UR x la (UI) Unidad Indexada ajustada por el IPC y no por los salarios**

PROPUESTA



COLOMBIA

PROPUESTA

✓ OBJETIVO GENERAL

- **Generar compromiso en el pago de la obligación**
- **Comprometer las cesantías y primas de los trabajadores**
- **Evaluar la capacidad de ahorro y la voluntad de pago**
- **Cambiar lo que inicialmente sera obligación, en un hábito**
- **Incentivar la cultura del ahorro familiar y del esfuerzo financiero**
- **Evitar que los dineros provenientes de las prestaciones sociales sean mal gastados**
- **Promover la inversión de recursos en fines sociales (en este caso un bien, la vivienda)**
- **Mejorar la calidad de vida individual y familiar de los colombianos**

SIACH: Sistema Integral de Amortización de Créditos Hipotecarios

FOVICOL: Fondo de Vivienda Colombiana



COLOMBIA

PROPUESTA

✓ NUEVO SISTEMA DE AMORTIZACIÓN

- **MODELO COLOMBIANO:** No se modifican los modelos matemáticos tradicionales.
- **MODELO CHILENO:** Manejo de política habitacional, cultura población, participación del sector privado (AFP's Aseguradoras, sector financiero)
- **MODELO MEXICANO:** Experiencia en los fondos patronales y de vivienda.
- **OTROS MODELOS:** Países varios



COLOMBIA

PROPUESTA

✓ SISTEMA INTEGRAL DE AMORTIZACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS “SIACH”

Estructura Básica y Funcionamiento:

- Enfoque: Estratos 3, 4 y 5

- Condiciones:

Evaluación capacidad de pago y voluntad de ahorro
Ahorro programado 10% al 20% Vlr. crédito
(Sustitutivo de la famosa cuota inicial)

- Requiere:

Creación Fondo de Vivienda Colombiana “FOVICOL”
Estudio de viabilidad jurídica y legal
Estudio de viabilidad financiera y económica
Facultad del fondo para administrar cesantías y primas de los deudores y/o afiliados



COLOMBIA

PROPUESTA

✓ SISTEMA INTEGRAL DE AMORTIZACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS “SIACH”

Estructura Básica y Funcionamiento:

• Funcionamiento:

Apertura cuenta personal (familiar)

Recaudo 10%-20% aportes a plazos de 12,18,24 y 36

El monto total de aportes ya recaudados constituye un colchón de seguridad ante eventualidades

Una vez completado el monto de aportes se adquiere el derecho al crédito solicitado

Monto mínimo del crédito \$10MM y máximo \$100MM

Solicitud de traslado de los dineros consignados por cesantías en las AFP

Obligación del patrono a retener y consignar %prima del trabajador

Reconocimiento de rendimientos financieros



COLOMBIA

PROPUESTA

✓ SISTEMA INTEGRAL DE AMORTIZACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS “SIACH”

Estructura Básica y Funcionamiento:

- **Funcionamiento:**

Rdtos. financieros + saldo aportes ante un buen hábito de pago, abonan anualmente al saldo del capital de la deuda

Valor mensual cuotas próximo año disminuyen

Descuento de cuotas no pagadas de la cuenta + comisión por mora

Piso de cuenta o nivel mínimo

Llamado de margen o piso de cuenta

En caso de no pago: Cruce de cuentas e inicia proceso jurídico



COLOMBIA

PROPUESTA

✓ SISTEMA INTEGRAL DE AMORTIZACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS “SIACH”

Estructura Básica:

- **Beneficios:**

- Obtención de recursos a bajo costo**

- Bajas tasas de interés**

- Mayor cobertura población Colombiana**

- No implica cambio de modelos matemáticos**

- Destinación de dineros de prestaciones sociales a fines sociales**

- Reducción gradual de las cuotas, saldo de la deuda y tiempo de vida del crédito**

- Crea cultura de ahorro y esfuerzo financiero**

- Dinamización mercado hipotecario (construcción)**

- Involucra la familia en la adquisición de la vivienda**



COLOMBIA

PROPUESTA

✓ SISTEMA INTEGRAL DE AMORTIZACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS “SIACH”

Estructura Básica:

- **Complementos:**

- Apoyo del Gobierno Nacional**

- Destinar un punto del 4 x1000 para capitalizar el fondo**

- Reglamentación clara y precisa**

- Expropiación de grandes extensiones de terreno para que sean construidos por el Fondo**

- Crear un bono de inversión obligatoria en vivienda**

- Eliminación de subsidios en dinero (directos) canalizar estos recursos al fondo para subsidiar x medio de tasas de interés**



COLOMBIA

PROPUESTA

✓ SISTEMA INTEGRAL DE AMORTIZACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS “SIACH”

Estructura Básica:

- Complementos:

Participación masiva de las empresas en la compra de bonos de inversión obligatoria

Inversión de recursos del fondo en títulos valores para dinamizar el mercado de capitales y obtener rendimientos

Políticas de redescuento a empresas, cooperativas, fondos de empleados y demás gremios que presten para vivienda

“La viabilidad de la propuesta depende en gran parte de la acogida que el Gobierno Nacional le de, y básicamente en lo referente a la reglamentación clara y adecuada de las reglas de juego y condiciones iniciales en los elementos propuestos”



COLOMBIA

PROPUESTA

✓ SIMULACION LINEAS DE CREDITO HIPOTECARIO EN COLOMBIA

• **Monto:** 50.000.000.00

• **Plazo:** 15 años (180 meses)

• **Tasa de Interés:** 13.92%

• **Vir. UVR:** 142,5781

• **Inflación:** 7.00%

Sistema de Crédito*	Valor primera Cuota **	Valor última Cuota	Total pagado al final del crédito
1. Cuota en UVR (Baja) <Ver todas las cuotas>	\$ 639,631	\$ 1,754,840	\$ 198,992,350
2. Abono a capital (Media) <Ver todas las cuotas>	\$ 828,421	\$ 774,766	\$ 158,586,439
3. UVR cíclica (Estable) <Ver todas las cuotas >	\$ 659,283	\$ 1,699,386	\$ 198,770,722

* Sistemas aprobados por la Superbancaria de Colombia.

** Este valor no incluye los seguros de vida, incendio y terremoto, cuyo valor oscila entre los 10.000 y 60.000 pesos mensuales (se suma a la cuota).



COLOMBIA

PROPUESTA

✓ SIMULACION LINEAS DE CREDITO HIPOTECARIO EN COLOMBIA

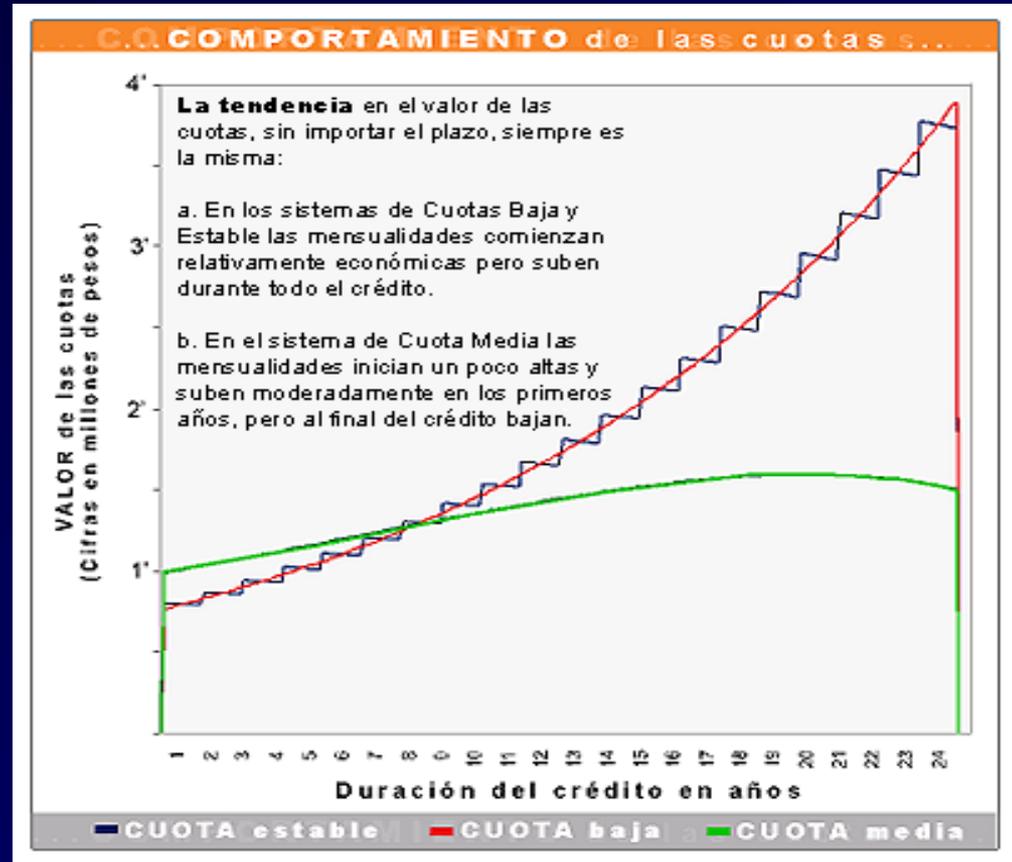
• **Monto:** 50.000.000.00

• **Plazo:** 15 años (180 meses)

• **Tasa de Interés:** 13.92%

• **Vlr. UVR:** 142,5781

• **Inflación:** 7.00%





COLOMBIA

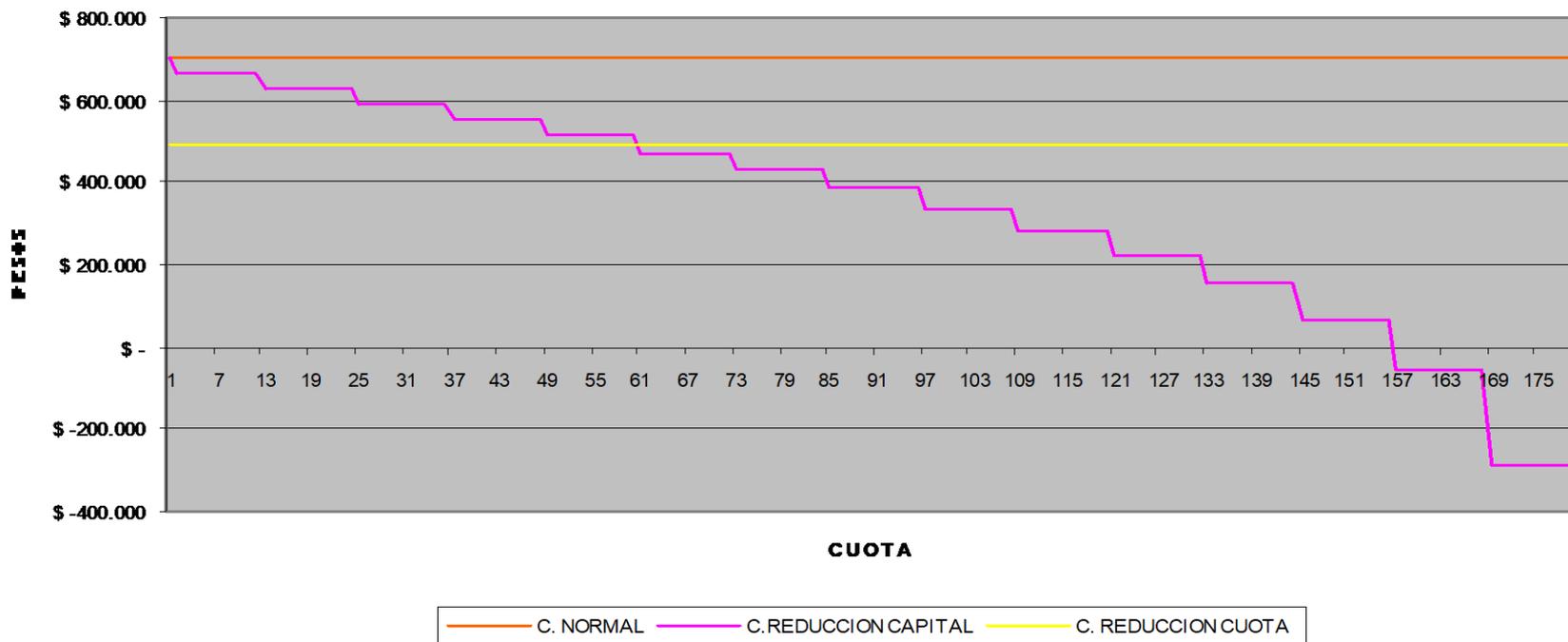
PROPUESTA

✓ APLICACIÓN DE LA PROPUESTA

Monto: 50.000.000.00 **Plazo:** 15 años (180 meses) **Tasa de Interés:** 16.080689% EA

Línea: Cuota Fija en Pesos

COMPORTAMIENTO DE LAS CUOTAS SISTEMA PROPUESTO





COLOMBIA

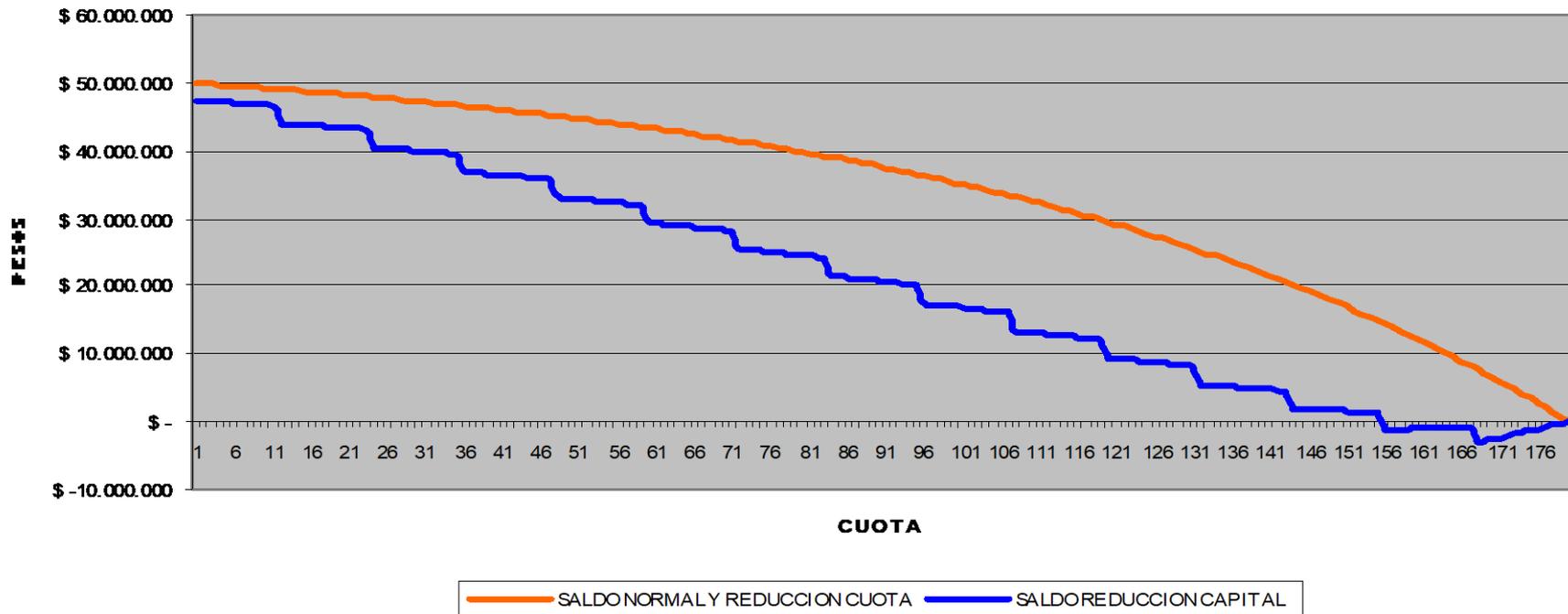
PROPUESTA

✓ APLICACIÓN DE LA PROPUESTA

Monto: 50.000.000.00 **Plazo:** 15 años (180 meses) **Tasa de Interés:** 16.080689% EA

Línea: Cuota Fija en Pesos

COMPORTAMIENTO DEL SALDO SISTEMA PROPUESTO



GRACIAS
