



**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  $\Delta$  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

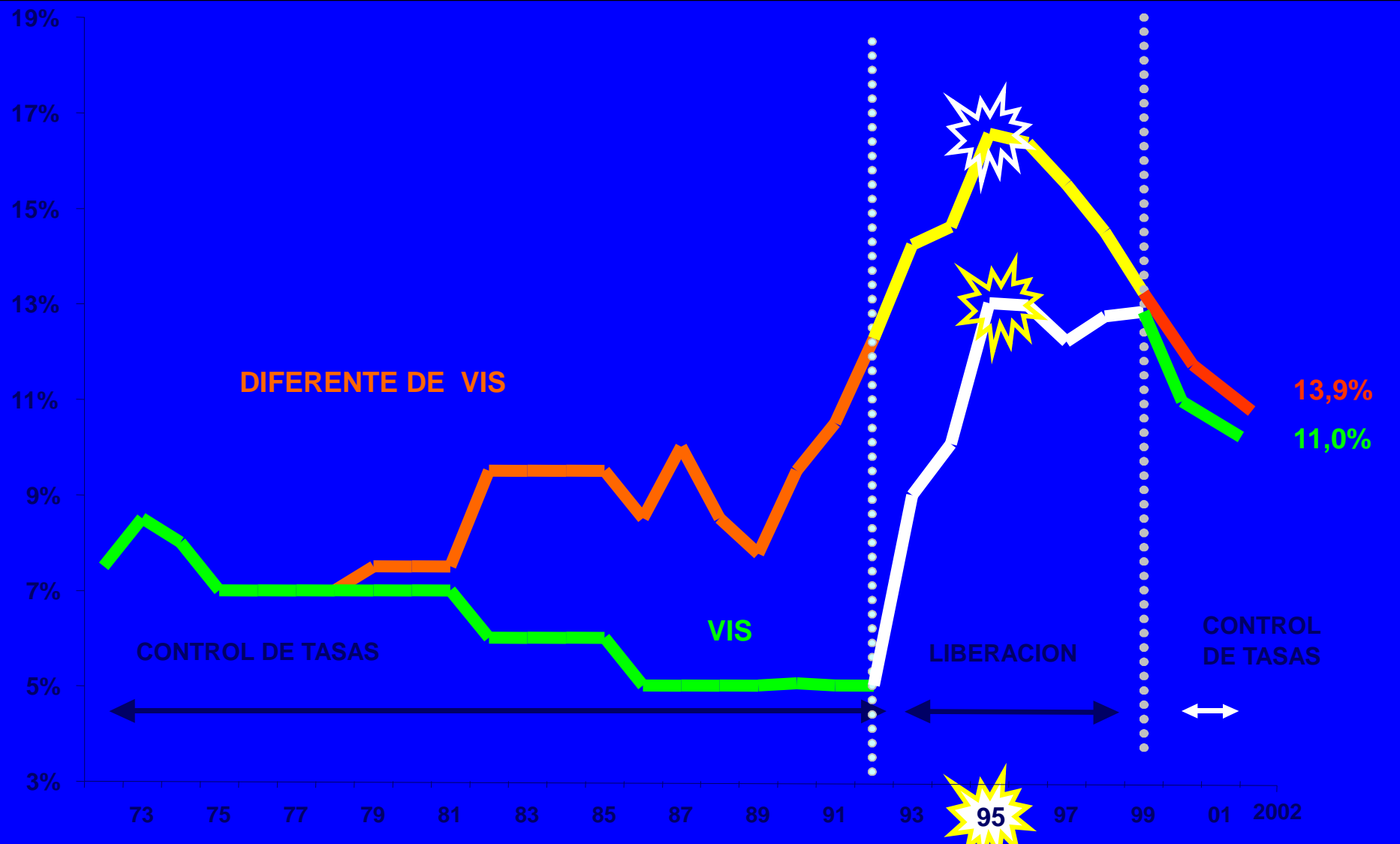
## “COLOMBIA EN EL SIGLO XX”

### ✓ 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
	<b>Bco Ganadero</b>	DTF + 10	10,5 + UVR	DTF + 10
<b>Granahorrar</b>	CM + 16	11,0 + UVR	CM + 18	13,92 + UVR
<b>Bancafé</b>	No Presta	No Presta	N.D	13,90 + UVR
<b>Colmena</b>	CM +14	11,0 + UVR	CM + 16	13,92 + UVR
<b>AV Villas</b>	CM + 12	11,0 + UVR	CM + 18	13,91 + UVR
<b>Conavi</b>	CM + 14	11,0 + UVR	CM + 19	13,92 + UVR
<b>Colpatria</b>	CM + 14	11,0 + UVR	CM + 18	13,00 + UVR
<b>Davivienda</b>	CM + 14	11,0 + UVR	CM + 18	13,90 + UVR
<b>Ahorramas</b>	CM +12	Cerro	CM + 18	Cerro
<b>BCH</b>	N.D	Cerro	N.D	Cerro
<b>Bco Popular</b>	CM + 12	N.D	CM + 16	N.D
<b>Concasa</b>	CM + 14	Cerro	CM + 18	Cerro
<b>Corpavi</b>	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**

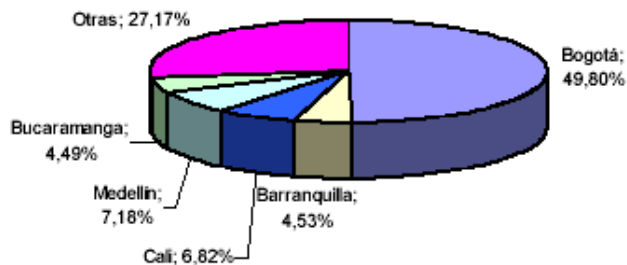
- **Emisores:**

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

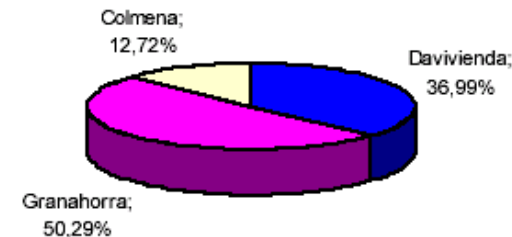
- **Inversionistas:**

**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



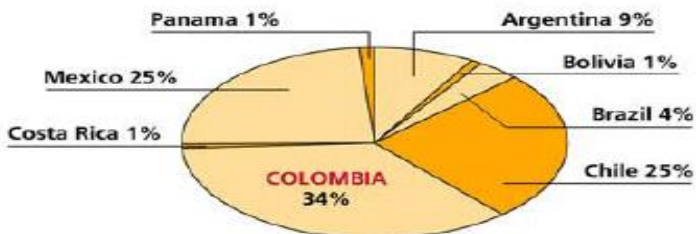
### 2001 and 2002 Latin American Domestic Securitization Volume (by country)



Fuente: Moody's special report

### 2002 Latin American Domestic Securitization Volume (by country)

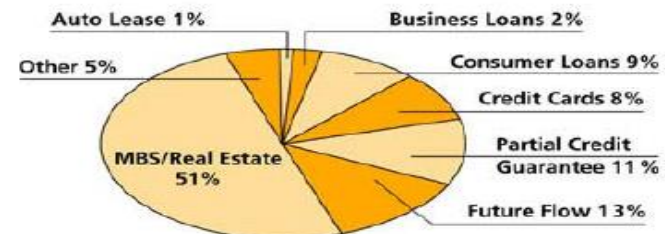
Total Issuance: US\$ 1.7 billion



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”

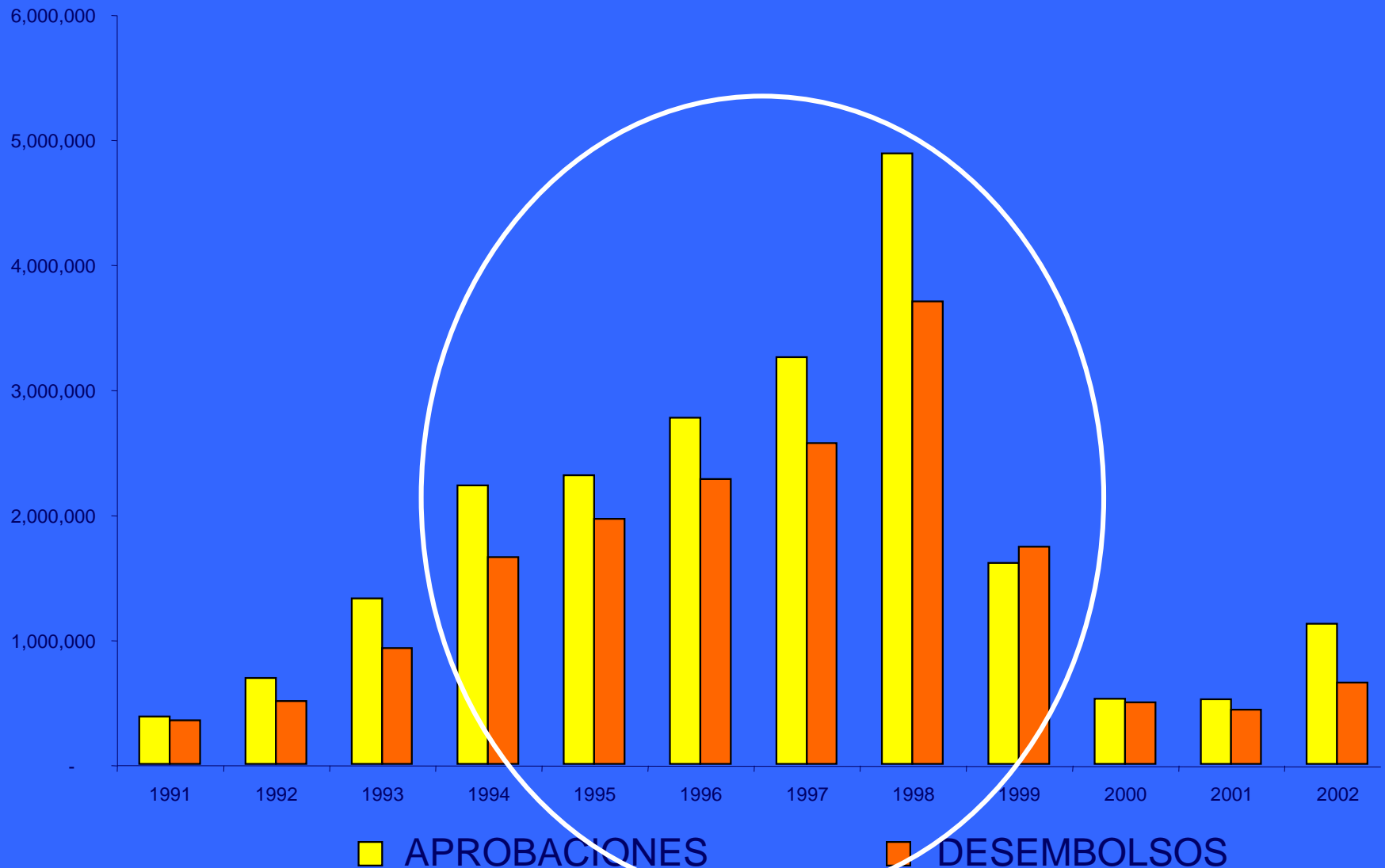
## ✓ NUEVAS ALTERNATIVAS DE FINANCIACIÓN

### 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)

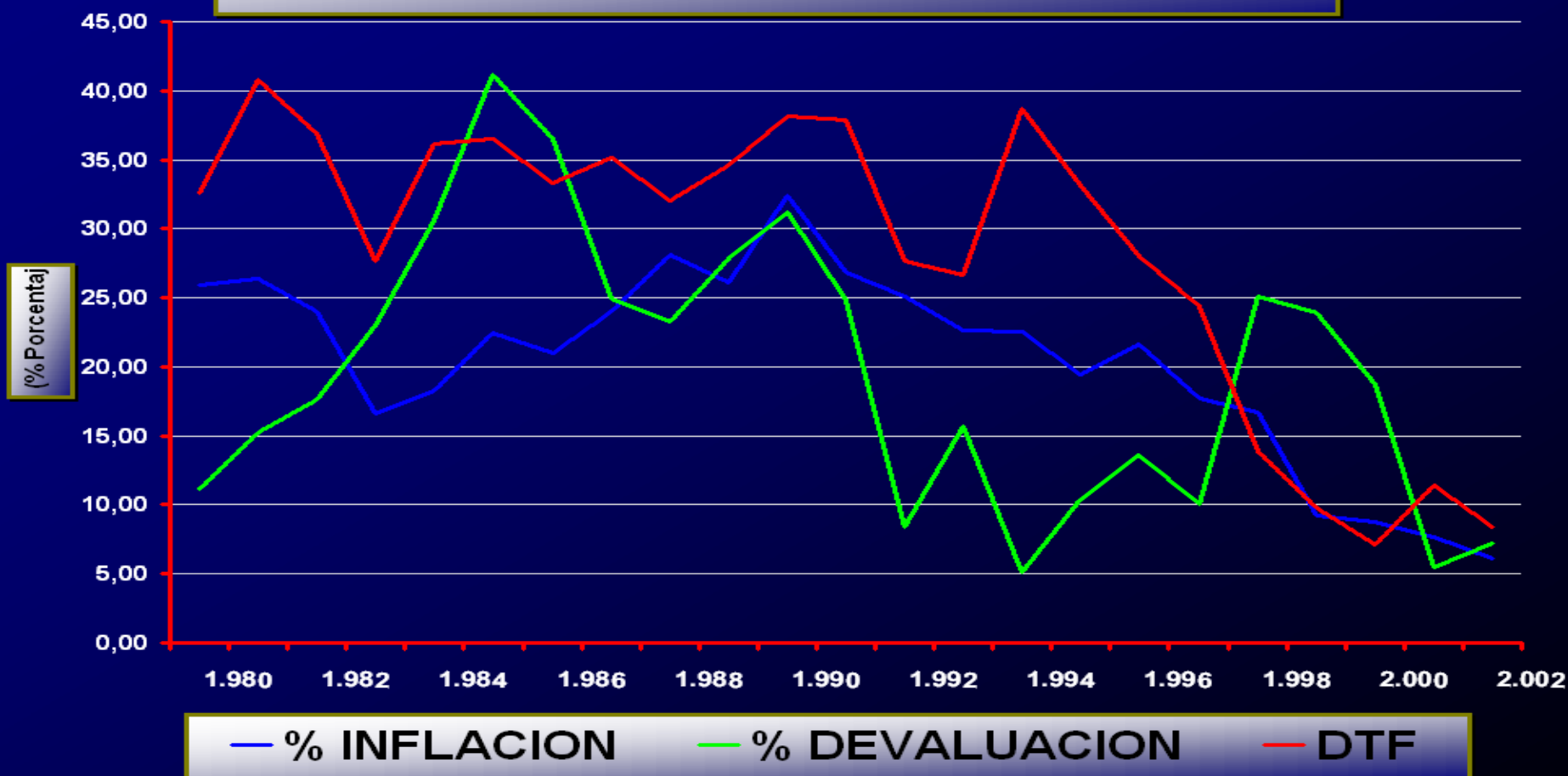




COLOMBIA

# COLOMBIA "VARIABLES ECONOMICAS"

## Inflación - Devaluación - DTF

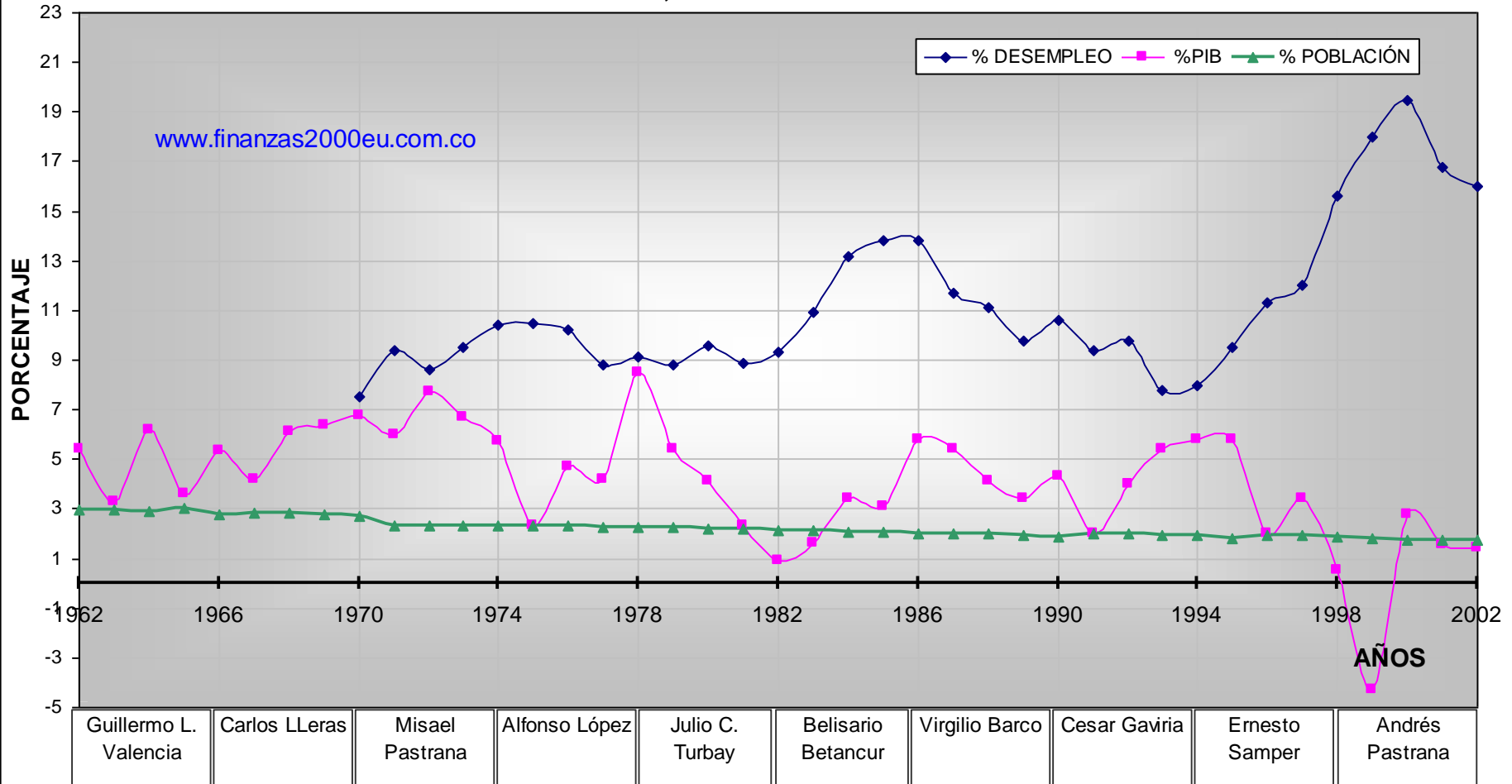




COLOMBIA

# COLOMBIA "VARIABLES ECONOMICAS"

### VARIACIÓN PORCENTUAL DEL PIB, DESEMPLEO Y CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN



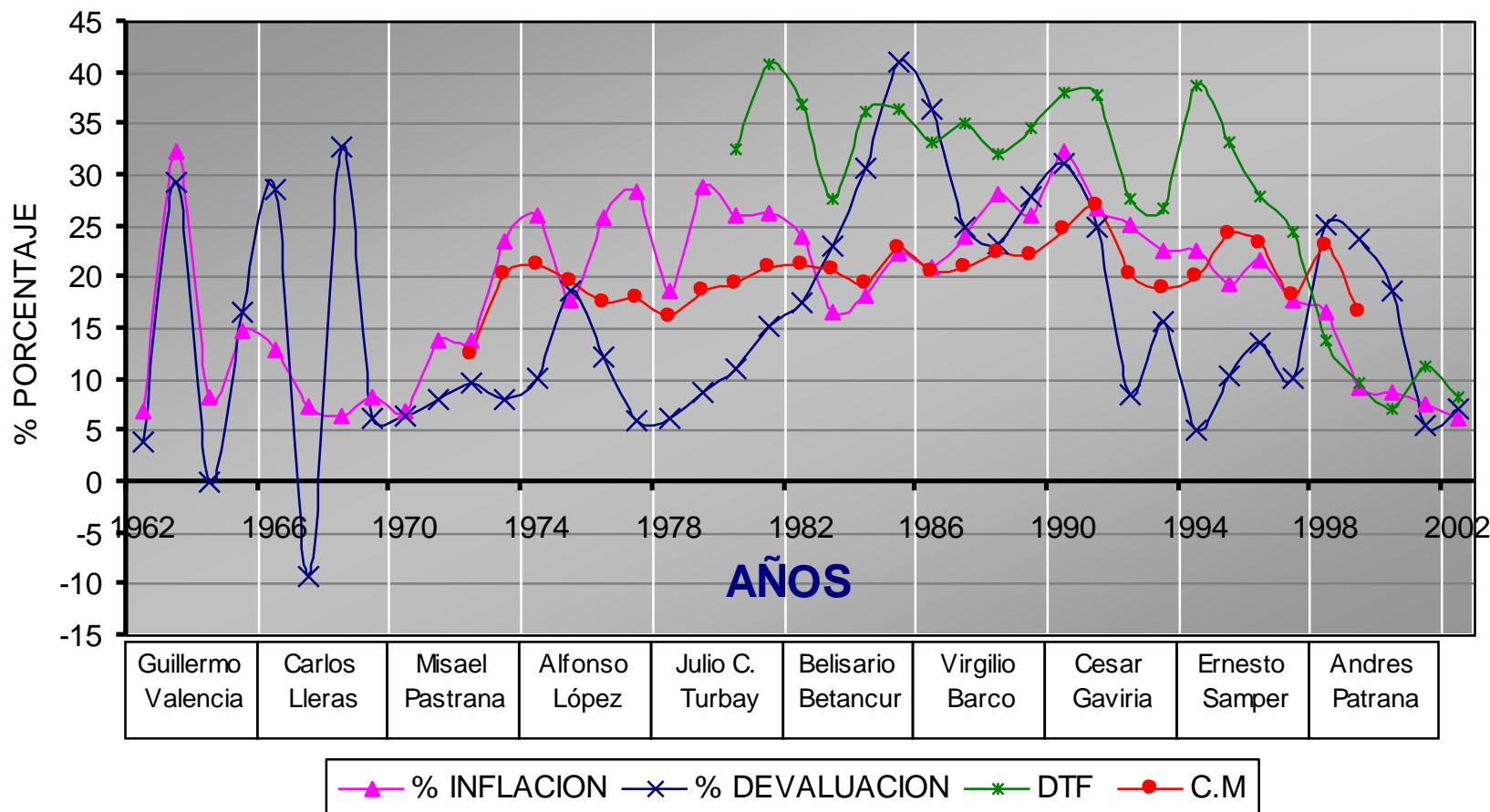




COLOMBIA

# COLOMBIA "VARIABLES ECONOMICAS"

## PRINCIPALES INDICADORES ECONOMICOS

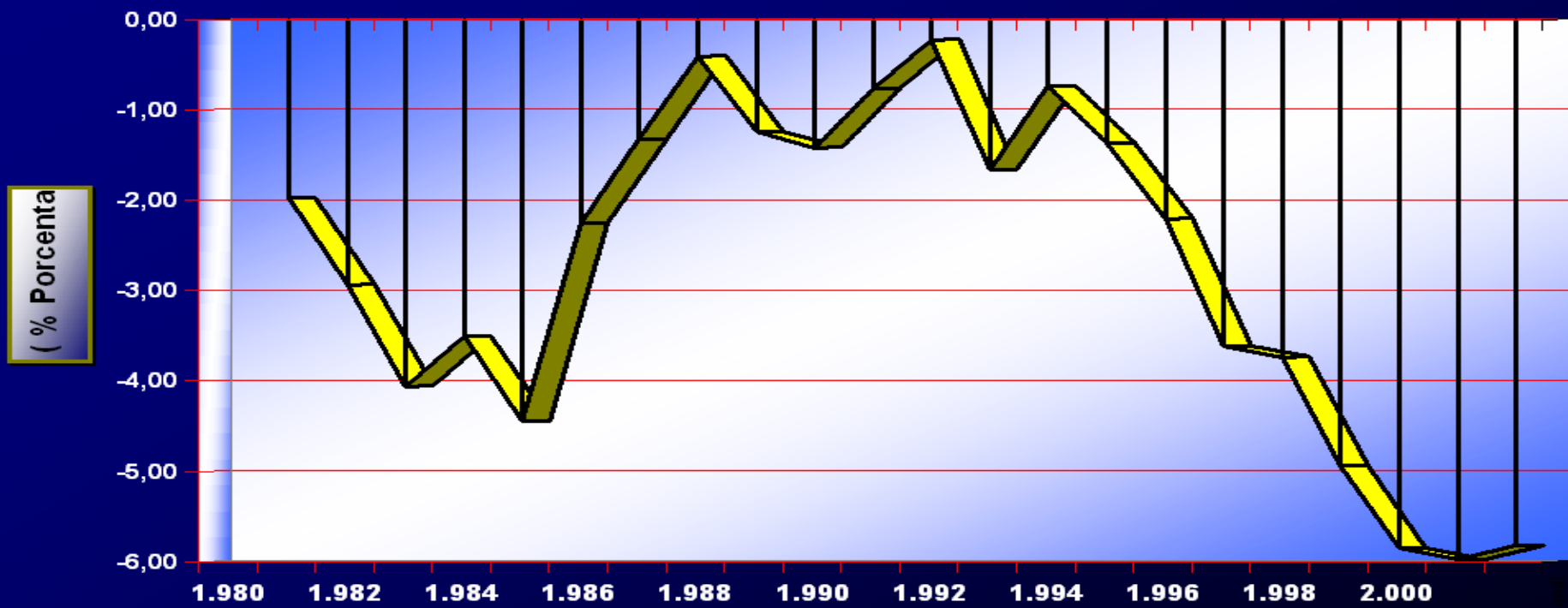




COLOMBIA

# 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)**

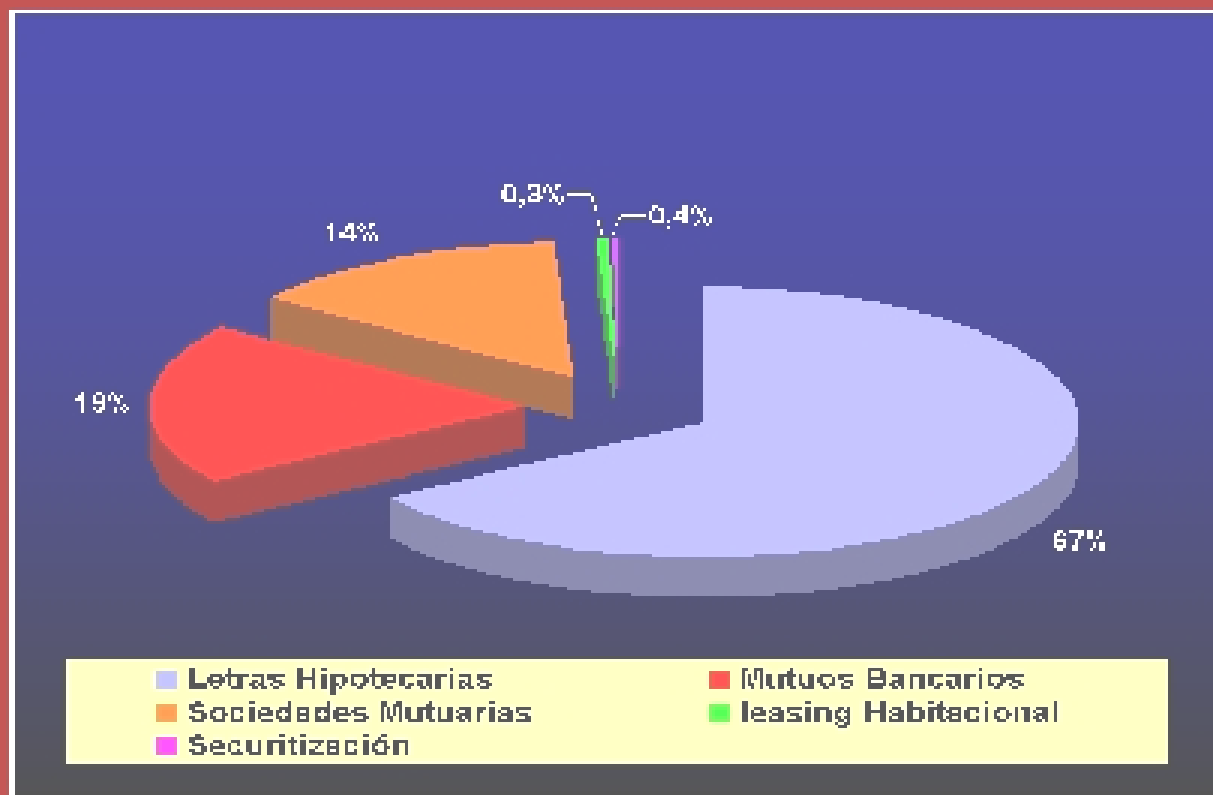
#### **Sistema Financiero:**

- **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 mutuarías (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

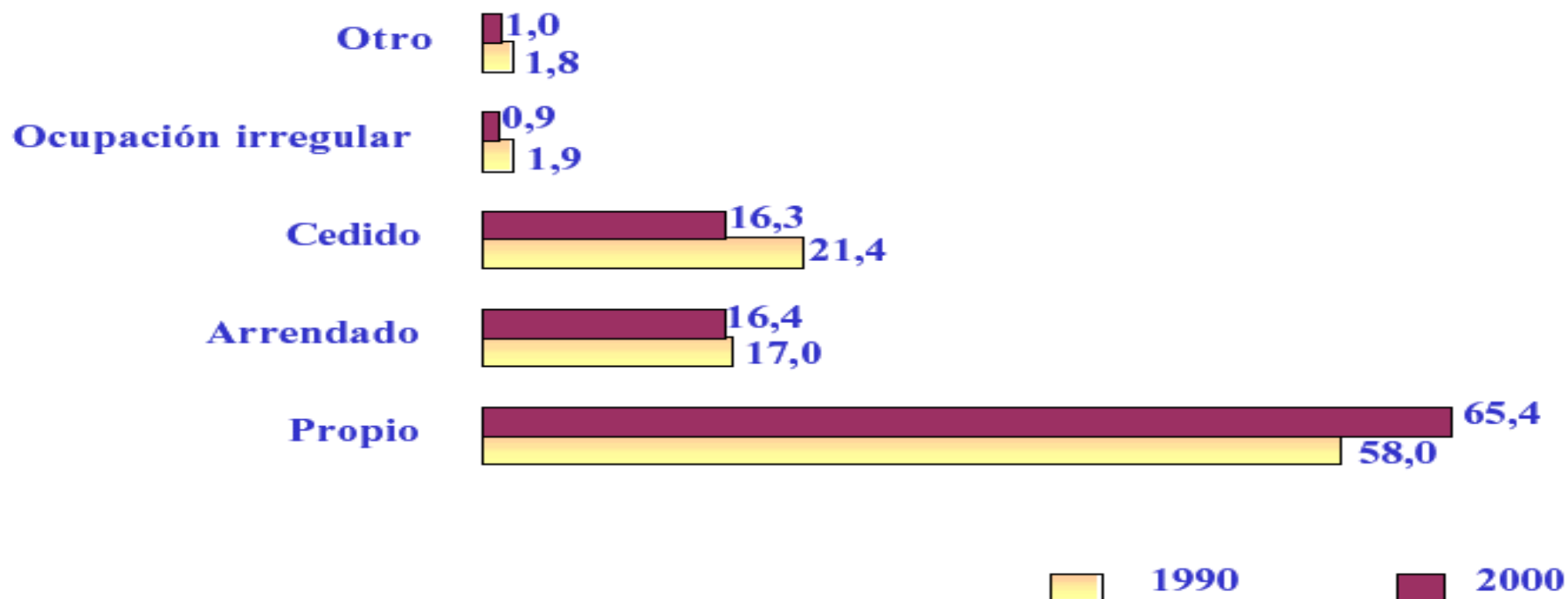
- **Resultados de la política habitacional**
- **Aumento en un 100% inversión en la construcción**
- **Menor inversión de los recursos públicos**
- **Importante papel sector privado**
- **Reducción déficit de vivienda en 100.000 x año desde 1992**
- **70% nuevas viviendas son para familias pobres**
- **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)

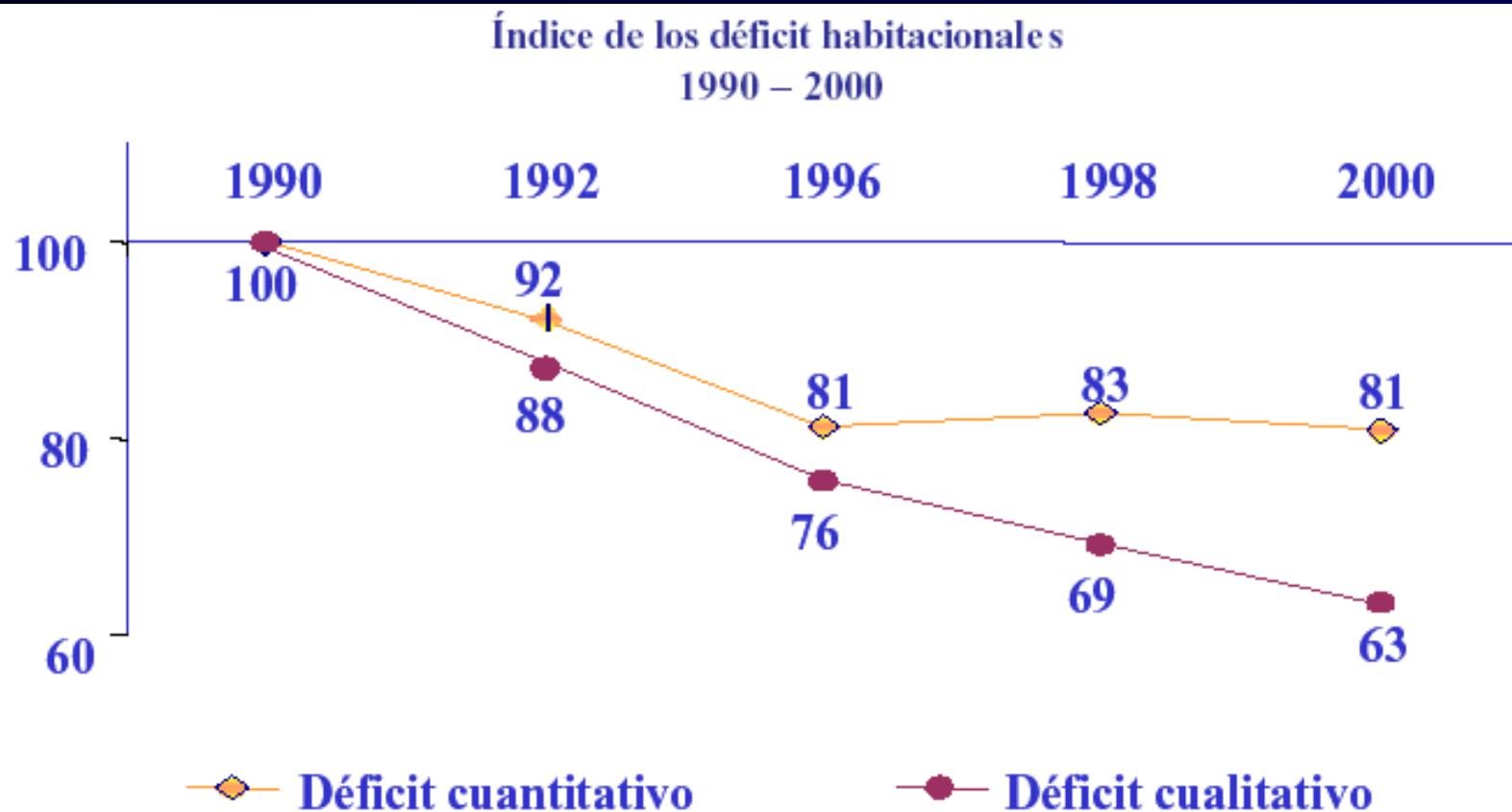


# Y COLOMBIA ... ..

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\*

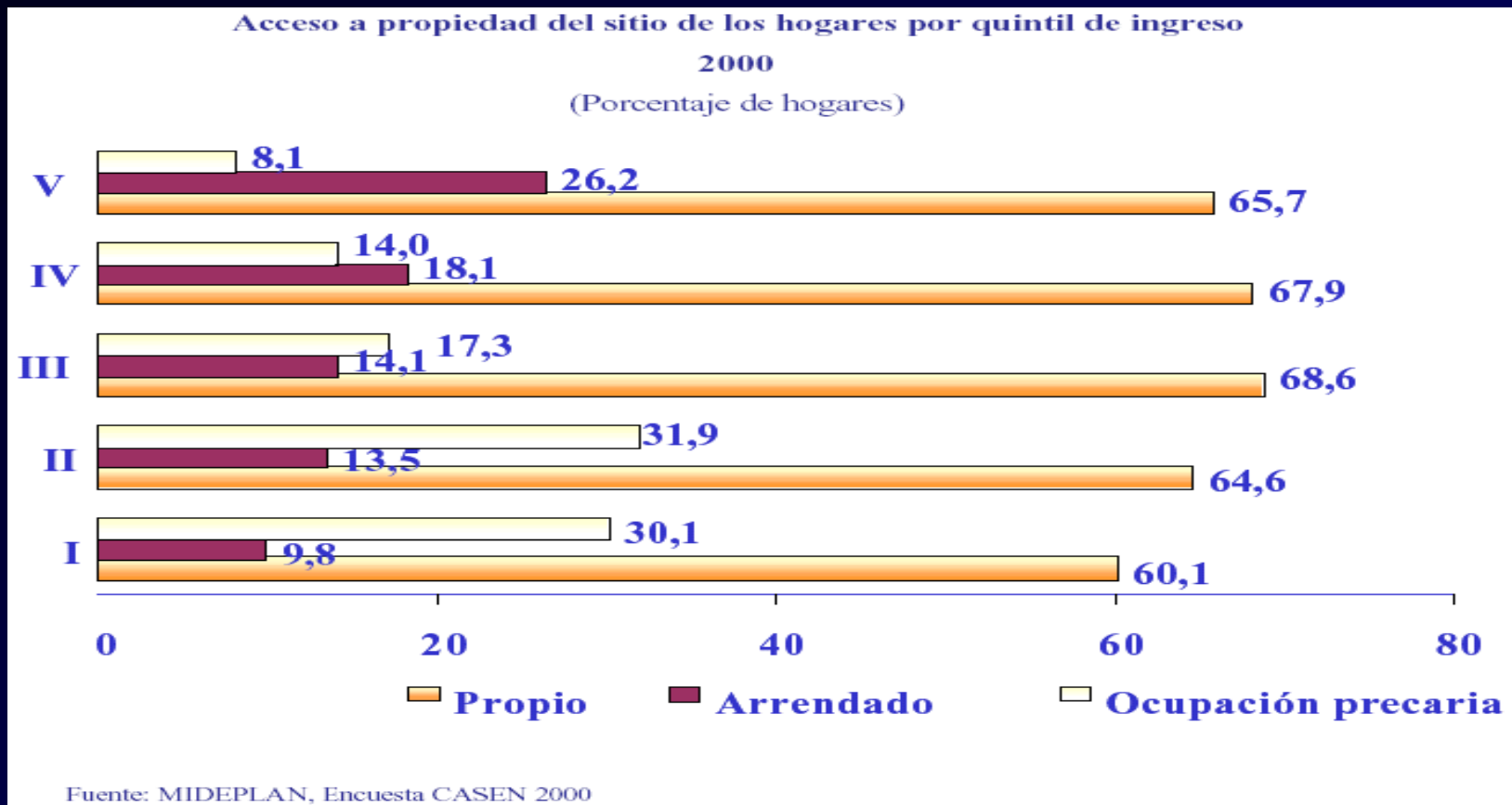
Hogares allegados	918.756	844.851	746.190	758.201	743.450	-19,0
-------------------	---------	---------	---------	---------	---------	-------



**19% ADQUIRIERON VIVIENDA**  
**37% VIVE EN MEJORES CONDICIONES**

Fuente: MIDEPLAN, Encuestas CASEN 1990, 1992, 1996, 2000

# RESULTADOS DE LA POLITICA HABITACIONAL CHILENA

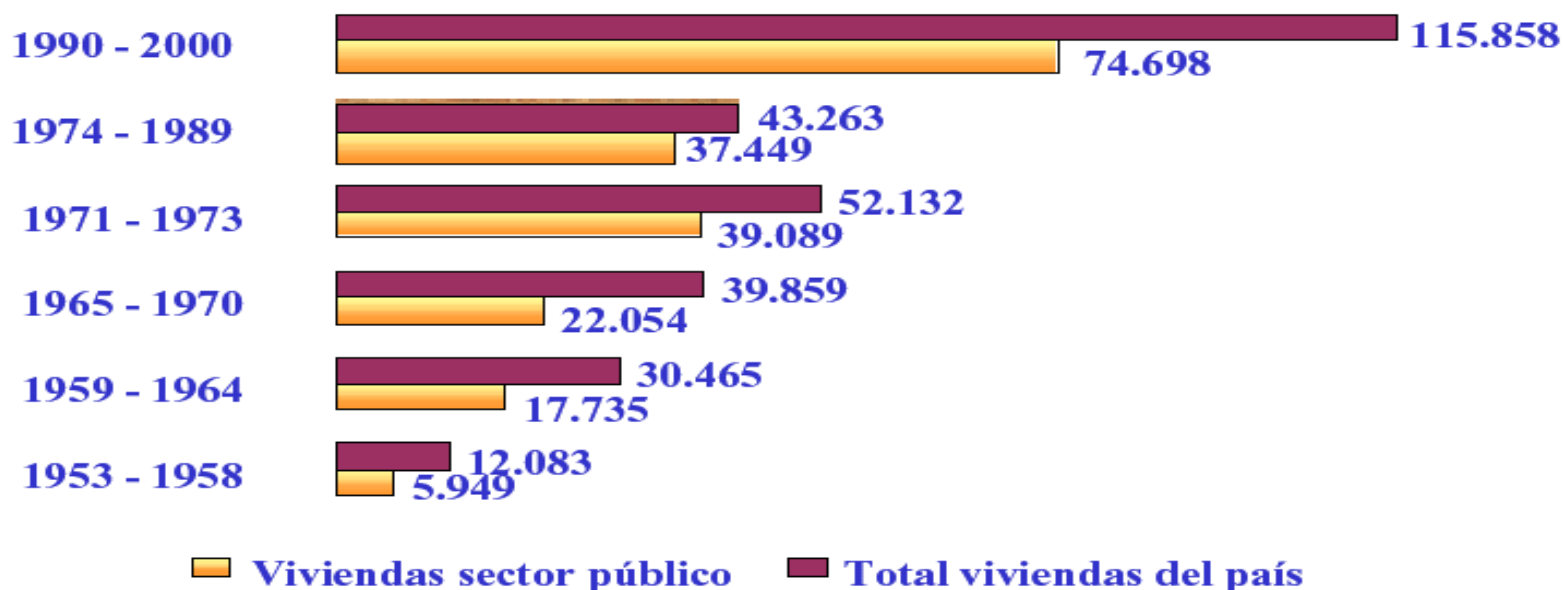


Más del 60% de los hogares de los diferentes niveles de ingresos es propietario del sitio donde vive.



# PARTICIPACION DEL SECTOR PUBLICO

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



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

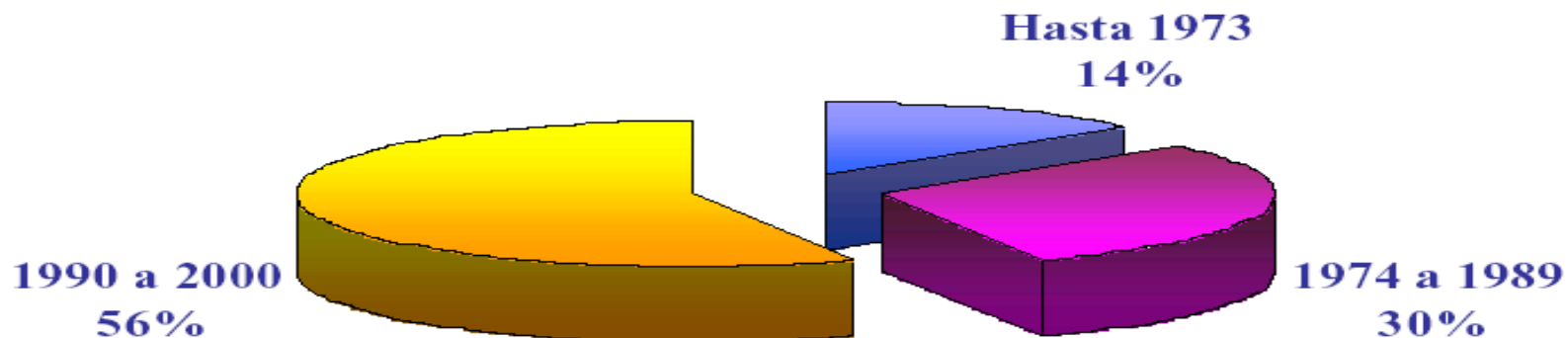
**EL COMPROMISO DEL ESTADO ES CADA VEZ MAYOR ...**

# 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

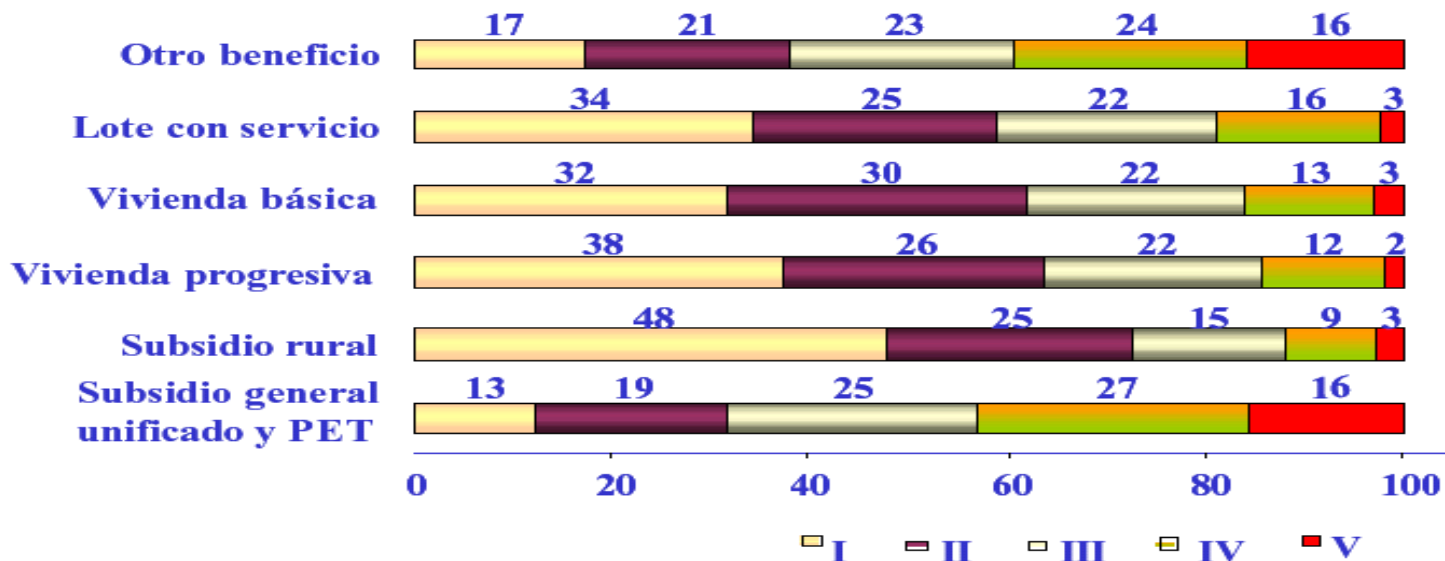
LA ENTREGA DE SUBSIDIOS VA EN AUMENTO ...

# 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**

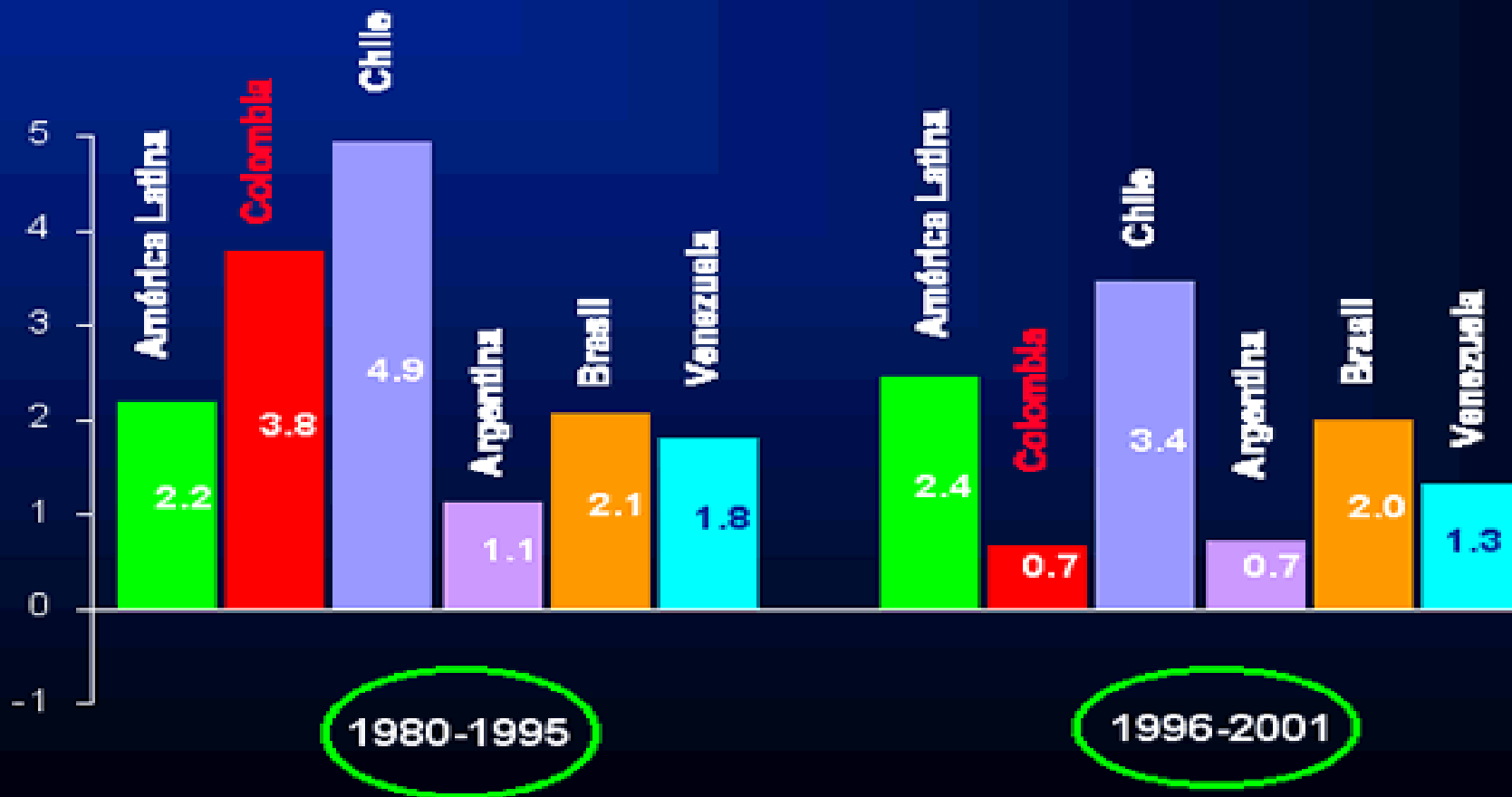
---



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

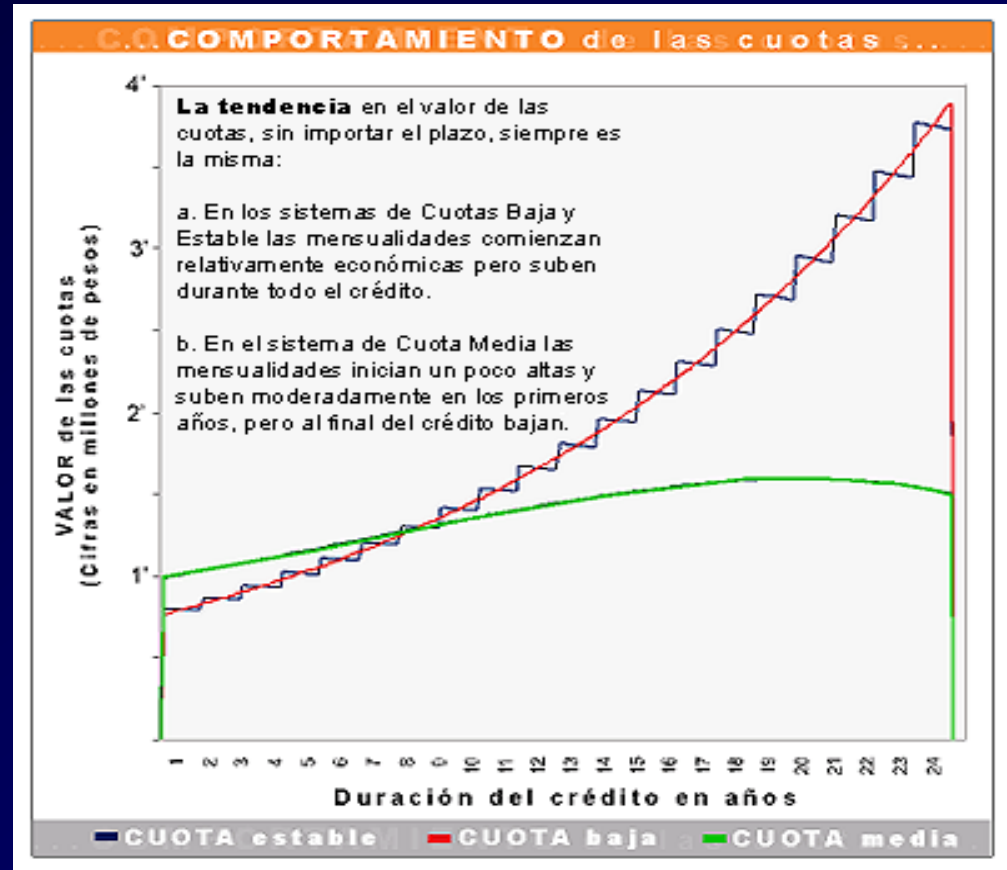
• **Monto:** 50.000.000.00

• **Plazo:** 15 años (180 meses)

• **Tasa de Interés:** 13.92%

• **Vlr. UVR:** 142,5781

• **Inflación:** 7.00%





COLOMBIA

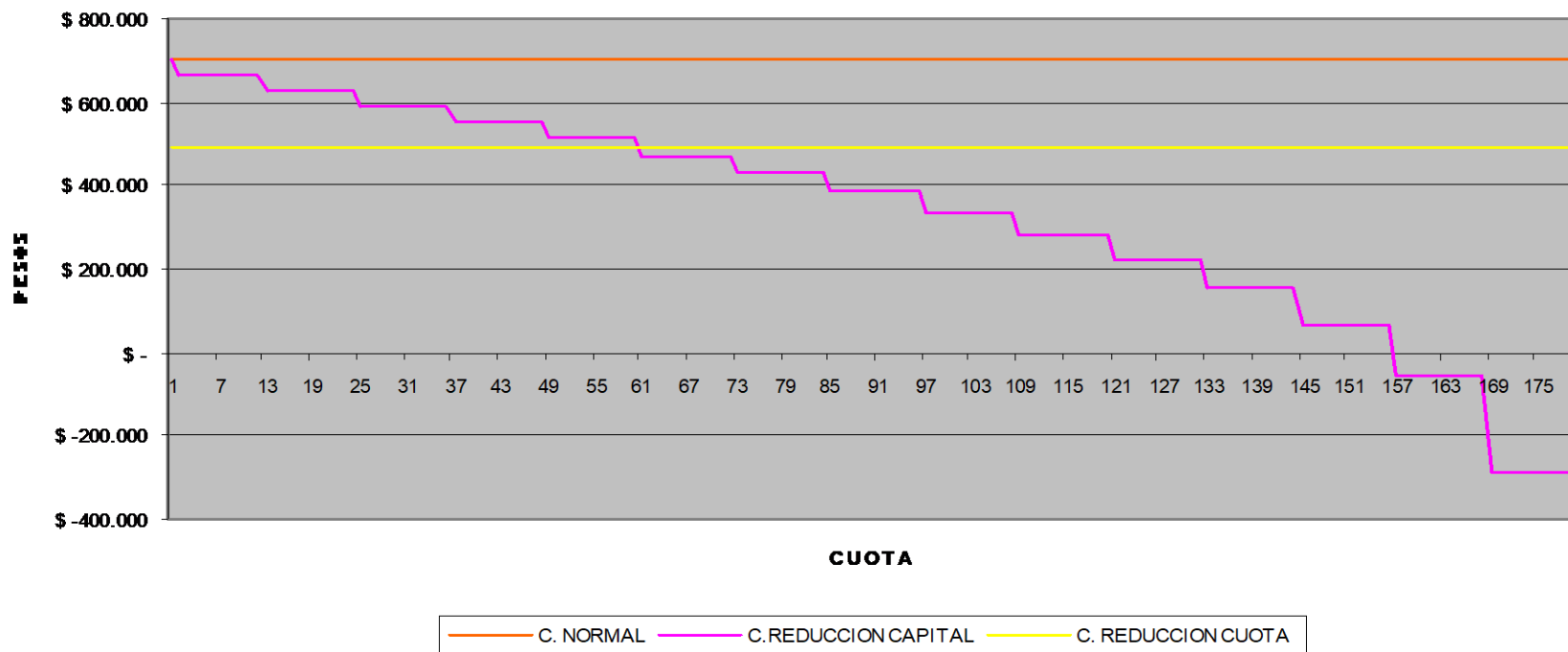
# PROPUESTA

## ✓ 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

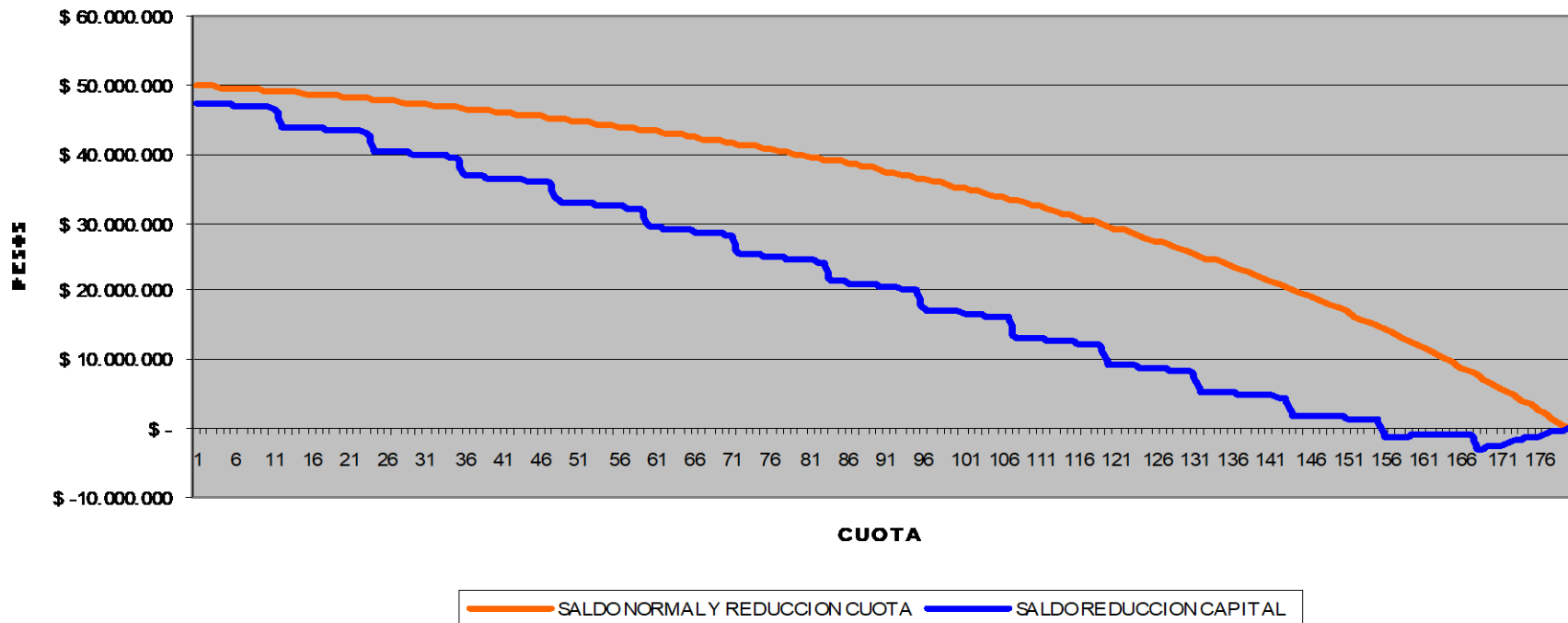
# PROPUESTA

## ✓ 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**

---