

Reactiva tu compra **REACTIVA TU HOGAR**

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE





SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

Secretaría Distrital del Hábitat

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE

Programa de Subsidio Distrital de Vivienda “Reactiva tu compra, Reactiva tu hogar”

Bogotá, Colombia

2024



Alcaldía Mayor de Bogotá D. C.

Carlos Fernando Galán Pachón
Alcalde Mayor

Secretaría Distrital del Hábitat

Vanessa Velasco Bernal
Secretaria de Despacho

Subsecretaría de Planeación y Política

Redy Alfonso López López
Subsecretario

Subsecretaría de Gestión Financiera

Alejandro Quintero Romero
Subsecretario

Subdirección de Gestión del Suelo

Rodrigo Ernesto Carrascal Enríquez
Subdirector

Subdirección de Recursos Privados

Iván Mauricio Mejía Castro
Subdirector

Subdirección de Información Sectorial

Redy Alfonso López López
Subdirector (E)

Subdirección de Recursos Públicos

Marcela Rey Hernández
Subdirectora

Subdirección de Programas y Proyectos

Jackeline Yate Cabrera
Subdirectora

Subsecretaría Jurídica

Alba Cristina Melo Gómez
Subsecretaria

Equipo de Formulación SDHT

Subsecretaría de Gestión Financiera

Yeny Pachón Alonso - Contratista
Adriana Zambrano Rosero - Contratista
Francisco Rincón Escobar - Contratista

Subsecretaría de Planeación y Política

Cristian Andrés Torres - Contratista
Daniela Sedano Saenz - Contratista
Juan Camilo Peña Urbina - Contratista
Daniel Esteban Alarcón Robles - Contratista
Gisela Paola Labrador Araujo - Contratista

Resumen

El 2023 fue el año con mayores desafíos para el sector edificador de la última década. Los principales indicadores líderes de la ciudad muestran una desaceleración importante. Según cifras de La Galería Inmobiliaria, en 2023 se vendieron 15.650 VIS en Bogotá, lo que implica una caída del 53% frente a 2022. Adicionalmente, según cifras de Coordinada Urbana, mientras que en 2021 los desistimientos VIS representaban en promedio el 3% de las ventas de este segmento, en enero de 2024 alcanzaron un máximo del 42%. Si bien en los últimos meses se han reducido los desistimientos, se mantienen en niveles altos.

A lo anterior se suma el comportamiento de las tasas de interés, el cual ha incidido de manera importante en la dinámica del sector edificador. Si bien en los últimos meses las tasas de interés de adquisición de vivienda VIS se han reducido, tras alcanzar máximos históricos alrededor del 17% a comienzos de 2023, se mantienen en niveles alrededor del 14%, por encima del promedio histórico (12,4%). Además, existe un rezago entre el ajuste de la tasa de política monetaria de referencia y la transmisión a las tasas de colocación de crédito. Lo anterior indica que el efecto de la reciente reducción de la tasa de referencia tomará un tiempo en materializarse y trasladarse a las tasas de interés hipotecarias.

Además de la situación actual por la que atraviesa el sector edificador, los hogares de menores ingresos enfrentan dificultades adicionales para acceder a una solución de vivienda. En primer lugar, su nivel actual de ingreso no les permite alcanzar el cierre financiero para adquirir una VIS. Por otro lado, la alta proporción del ingreso que destinan al pago del arrendamiento les impide ahorrar y alcanzar el propósito de tener vivienda propia. En efecto, los hogares de menos de un salario mínimo de ingreso destinan alrededor del 60% al gasto en vivienda. Por último, se requiere que la dinámica de producción de vivienda responda a las necesidades actuales y a la creación de nuevos hogares en el mediano plazo.

De esta forma, el programa de reactivación económica “*Reactiva tu Compra, Reactiva tu Hogar*” surge precisamente para atender estos dos propósitos: reactivar la actividad

económica de la ciudad, al tiempo que facilita el cierre financiero de los hogares vulnerables para que logren la compra de una vivienda de interés social y prioritario.

El objetivo central de esta iniciativa es, precisamente, recuperar procesos de compra de viviendas VIS y VIP cercanos al desistimiento, por cuenta de la dificultad que enfrentan los hogares de menores ingresos de lograr el cierre financiero. “*Reactiva tu Compra, Reactiva tu Hogar*” otorga un subsidio de 12 SMMLV que les permite a las familias con ingresos mensuales hasta de 4 SMMLV cumplir su propósito de tener una vivienda nueva.

Dentro de los requisitos del hogar se encuentran los siguientes: (i) los ingresos mensuales no deben superar los 4 SMMLV; (ii) el hogar no debe ser propietario de una vivienda en el territorio nacional, y (iii) el hogar no debe haber sido beneficiario de un subsidio familiar de vivienda, excepto si hace parte del cierre financiero de la vivienda inscrita. A su vez, la vivienda que desee adquirir la familia debe ser de interés social o prioritario, debe estar ubicada en Bogotá, debe tener mínimo 36m² de área habitable y la escrituración debe estar prevista en la misma vigencia de asignación del subsidio.

Por último, se menciona brevemente el procedimiento a seguir para que la familia pueda ser beneficiaria de este programa. El proceso inicia con el registro del enajenador y de los proyectos de vivienda a inscribir al programa. Una vez se verifique que tanto el enajenador como los proyectos cumplen con las condiciones, el enajenador inicia el registro de hogares. Tras una verificación de requisitos, se expide la resolución de asignación del subsidio, que acredita a la familia como beneficiaria del programa.

Con “*Reactiva tu Compra, Reactiva tu Hogar*”, la vivienda se convierte no solo en un eje estratégico de la reactivación económica de la ciudad, sino en un poderoso instrumento para la reducción de pobreza, generación de equidad y transformación urbana.

Palabras clave: Política Pública, Reactivación Económica, Subsidios, Hábitat, Vivienda, VIS, VIP.

Contenido

Resumen.....	5
Lista de Abreviaturas	9
1. Introducción.....	10
2. Diagnóstico.....	13
2.1. Demanda de vivienda nueva de bajo costo en Bogotá.....	21
2.2. Tipos de tenencia en Bogotá.....	28
2.3. Déficit de vivienda en Bogotá	29
2.4. Conclusiones del diagnóstico.....	31
3. Formulación.....	32
3.1. Objetivo	32
3.2. Objetivos específicos	32
3.3. Requisitos del hogar para acceder al Subsidio.....	33
3.4. Etapas generales para acceder al Subsidio Distrital de Vivienda.	34
3.5. Seguimiento y Monitoreo del Subsidio Distrital de Vivienda	37
Bibliografía	37

Índice de Gráficos

Gráfico 1. Comportamiento del PIB (2006 - Tercer trimestre de 2023), variación anual.....	9
Gráfico 2. Sector de la construcción en Bogotá	10
Gráfico 3. Número de ocupados en el sector construcción en Bogotá.....	12
Gráfico 4. Fases del proceso constructivo del sector de edificaciones.....	14
Gráfico 5. Ventas de unidades VIP y VIS en Bogotá (2013-2023).....	15
Gráfico 6. Oferta disponible VIP y VIS (2013-2023)	18
Gráfico 7. Índice de rotación de inventarios.....	18
Gráfico 8. Desistimientos VIS en Bogotá	18
Gráfico 9. Licencias de construcción aprobadas por tipo de vivienda (2013-2023)	19
Gráfico 10. Área promedio de unidades licenciadas VIP y VIS (2013-2023)	19
Gráfico 11. Iniciaciones de vivienda	20
Gráfico 12. Distribución de la demanda de vivienda en Bogotá (EM, 2021).	23
Gráfico 13. Ingresos y gastos promedio en vivienda de la demanda	24
Gráfico 14. Distribución la demanda de vivienda según rango de ingreso	25
Gráfico 15. Promedio tasa de interés de créditos hipotecarios vs variación de ventas VIS	26
Gráfico 16. Distribución de hogares según su capacidad de compra de una VIS para 2021	276
Gráfico 17. Disposición de los hogares para comprar vivienda en Bogotá.....	27

Índice de Mapas

Mapa 1. Número de ventas en los proyectos inmobiliarios residenciales	165
---	-----

Índice de Tablas

Tabla 1. Diferencia entre el ingreso reportado en la EM 2021 y el ingreso requerido bajo mercado y bajo el esquema de subsidios de 12 SMMLV.....	28
--	----

Lista de Abreviaturas

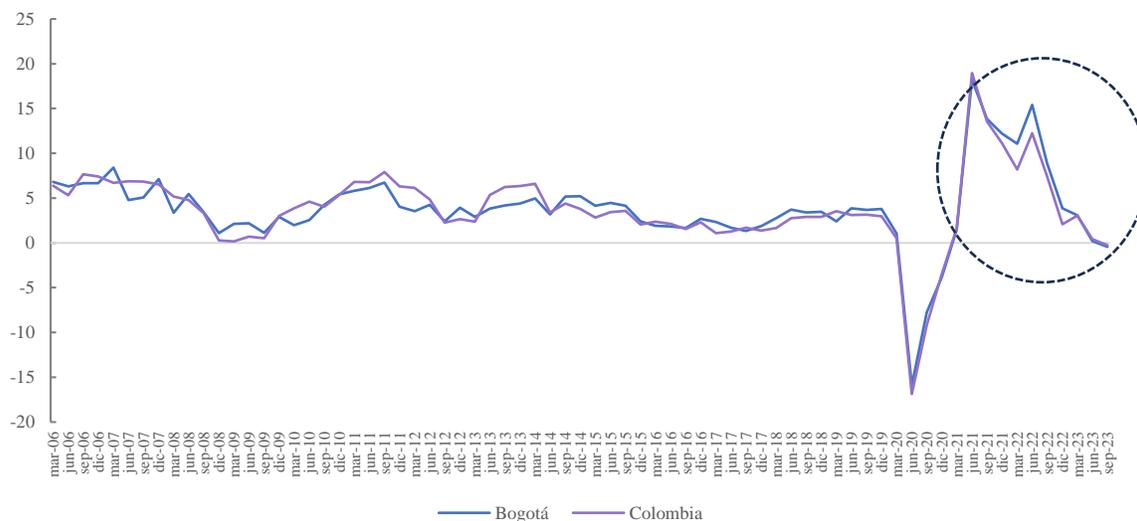
DANE	Departamento Administrativo Nacional de Estadística
ECV	Encuesta de Calidad de Vida
EM	Encuesta Multipropósito
GEIH	Gran Encuesta Integrada de Hogares
MVCT	Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio
PIB	Producto Interno Bruto
SDHT	Secretaría Distrital del Hábitat
SDP	Secretaría Distrital de Planeación
UPZ	Unidad de Planeamiento Zonal
VIP	Vivienda de Interés Prioritario
VIS	Vivienda de Interés Social

1. Introducción

El sector de la construcción en Bogotá ha sido históricamente un motor clave de la economía local, desempeñando un rol fundamental en el desarrollo urbano y la generación de empleo. A lo largo de los años, el sector ha experimentado fluctuaciones significativas en su dinámica, influenciadas por factores como los cambios en las políticas gubernamentales, las condiciones económicas nacionales e internacionales, así como las tendencias demográficas y urbanísticas locales. En esta introducción, exploraremos el comportamiento reciente del sector de la construcción en Bogotá.

En el tercer trimestre de 2023, el Producto Interno Bruto (PIB) de Bogotá disminuyó un 0,4% respecto al mismo periodo de 2022, 0.16 puntos por debajo de la variación nacional, manteniendo la tendencia descendente presentada desde finales de 2021. De manera acumulada, a septiembre de 2023, el PIB mostró variaciones positivas en nueve de los doce sectores económicos, a excepción de la industria (-4,8%), la construcción (-9,8%) y el comercio (-1,6%) (Gráfico 1).

Gráfico 1. Comportamiento del PIB (2006 - Tercer trimestre de 2023), variación anual

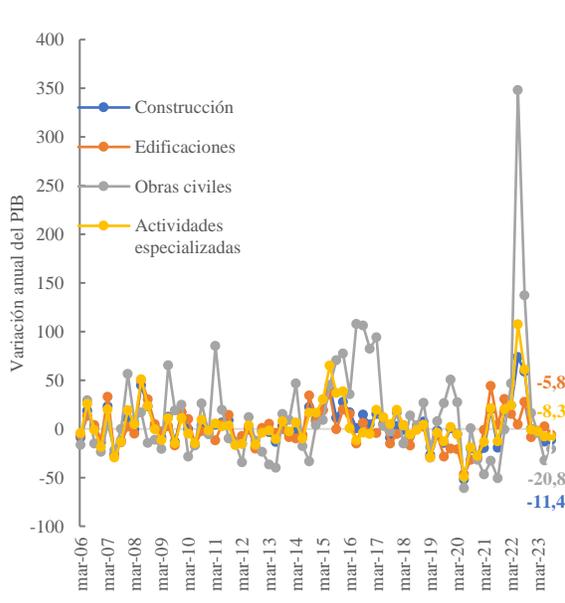


Fuente: DANE, Cuentas Nacionales. Construcción, SDHT-SIS

En particular, en cuanto al sector de la construcción, en el tercer trimestre de 2023 este experimentó una variación del -11,4%, manteniendo la tendencia a la baja que comenzó en el cuarto trimestre de 2022. El subsector de edificaciones registró una variación negativa del -5,8% frente al tercer trimestre de 2022. Además, los otros dos subsectores presentaron variaciones negativas: actividades especializadas (-8,3%) y obras civiles (-20,8%), marcando su tercer trimestre consecutivo de contracción (Gráfico 2, Panel 1). En cuanto al comportamiento acumulado, el sector registra para el tercer trimestre una caída año corrido de 9,8%, la cual se explica en un 78% por la desaceleración de la subrama de obras civiles.

Gráfico 2. Sector de la construcción en Bogotá

**Panel 1. Dinámica anual del sector constructor
(2006 - Tercer trimestre de 2023)**



Panel 2. Distribución del sector constructor en subramas (Tercer trimestre de 2023)



Fuente: DANE, Cuentas Nacionales. Cálculos, SDHT-SIS.

En lo que respecta a la construcción de edificaciones, su declive del -5,8% se atribuye en un 95% a la disminución del área en destinos no residenciales, que experimentó una caída del

16,1%, contribuyendo con 3,9 puntos porcentuales a la caída total de la subrama. Por otro lado, los destinos residenciales registraron una leve contracción del área del 0,2%. En términos de la dinámica acumulada hasta septiembre, el sector de la construcción presenta una disminución del 9,8%, atribuible a las caídas en los subsectores de edificaciones (-1,9%), obras civiles (-22%) y actividades especializadas (-7,0%).

En cuanto al empleo en el sector, la construcción representa el 14 % de los ocupados de la ciudad. Además, según estimaciones realizadas por el Departamento Nacional de Planeación en el documento *“Generación de empleos y clústeres”* (DNP, 2019), por cada mil millones de inversión directa se generan 21 nuevos puestos de trabajo, de los cuales 13 son directos y 9 indirectos¹ en otros sectores. Esto debido a que las subramas de edificaciones y de obras civiles se clasifican como sectores “clave”² para el primer caso e “impulsor”³ para el segundo (DANE, 2023). Lo anterior obedece a que el sector tiene encadenamientos con otros 34 subsectores.

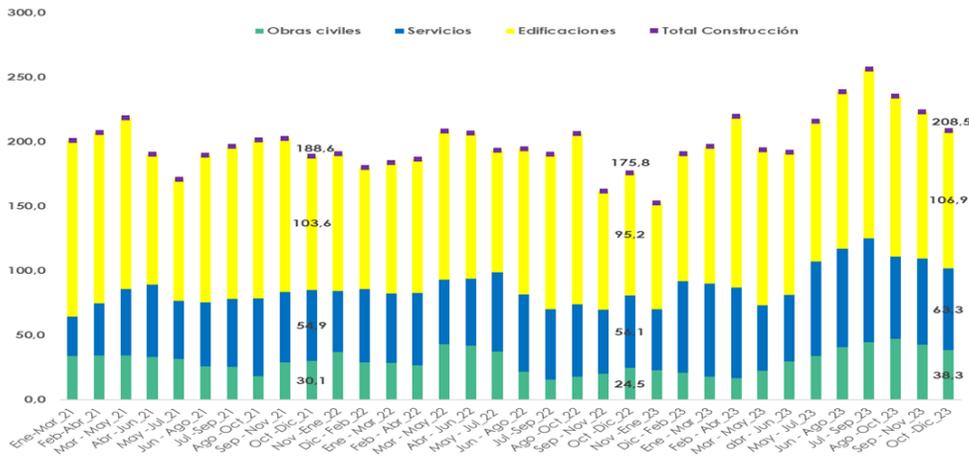
Ahora bien, la caída del 48% en las ventas de unidades residenciales entre 2023 y 2022, según cifras de La Galería Inmobiliaria, genera una acumulación de inventarios y, por ende, un bajo nivel de licenciamiento. Por consiguiente, se anticipa una contracción en la ejecución de obras, lo que a su vez se traducirá en una disminución en la oferta de trabajo. Aunque aún no se observan decrecimientos en el número de ocupados en el mercado laboral (**Gráfico 3**), la contracción del sector implica que en los próximos trimestres este efecto de las ventas se trasladará a las cifras del mercado laboral. Lo anterior, justificado, a su vez, por la disminución de todos los indicadores comerciales del subsector de edificaciones residenciales para el año 2023, como se muestra en la siguiente sección.

¹ Se toman las cifras del documento publicado por el DNP.

² Se define como sector clave a aquellos que son importantes demandantes y proveedores de insumos intermedios para el resto de los sectores económicos del país.

³ Se define un sector impulsor como aquel que presenta altos encadenamientos hacia atrás, pero bajos encadenamientos hacia adelante. Esto significa que estos sectores tienen una elevada demanda por insumos intermedios de los demás sectores productivos.

Gráfico 3. Número de ocupados en el sector construcción en Bogotá



Fuente: DANE - elaboración SIS -SDHT

Este panorama general plantea la necesidad de entender en qué punto de la cadena productiva están los mayores retos del sector edificador residencial. Adicionalmente, se realiza un ejercicio de acercamiento a la demanda del sector y su capacidad financiera actual frente a las difíciles condiciones del mercado hipotecario, en medio de un contexto de altas tasas de interés e incertidumbre.

2. Diagnóstico

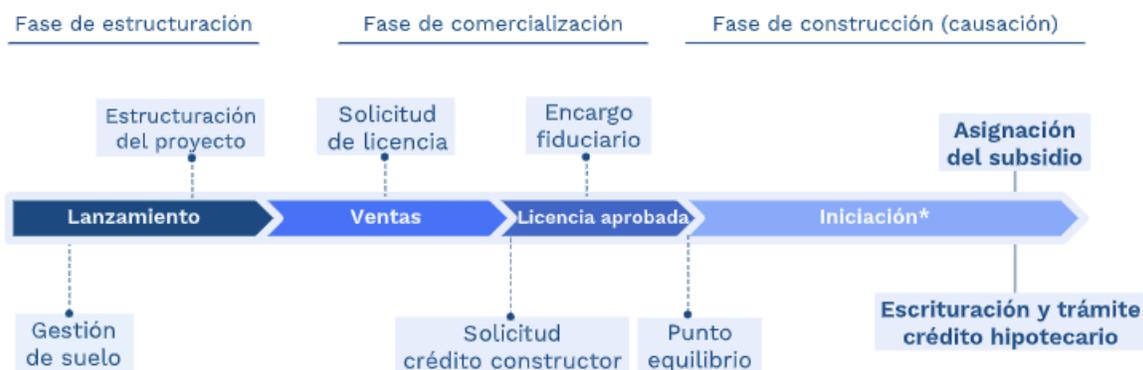
Antes de analizar la evolución de los principales indicadores de actividad sectorial, se presenta un esquema del funcionamiento teórico de un proyecto constructivo. Este esquema muestra que, para generar valor agregado, el ciclo constructor de edificaciones debe surtir varios procesos antes de la construcción propiamente dicha, o "causación" en términos de la metodología de Cuentas Nacionales del DANE.

El proceso constructor de edificaciones consta de tres fases: 1) estructuración, 2) comercialización y 3) construcción. Durante la fase de estructuración, se gestionan los distintos procesos necesarios para la construcción de una edificación, esto incluye la

selección del terreno donde se llevará a cabo la construcción, la compra del terreno, el estudio y revisión de la normatividad necesaria para ejecutar el proyecto, entre otros aspectos.

En la segunda fase, correspondiente a la comercialización, las constructoras lanzan unidades que se venderán a las familias aun cuando el proyecto no ha iniciado construcción. Paralelamente, se gestionan las licencias de construcción necesarias para desarrollar los proyectos de vivienda. Cuando el proyecto alcanza el punto de equilibrio, se inicia la tercera fase de construcción y las entidades financieras también inician los desembolsos del crédito a los constructores.

Gráfico 4. Fases del ciclo constructor en el sector de edificaciones



Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio – MVCT, documento de coyuntura económica “Valor agregado de la construcción de edificaciones: edificando el futuro postpandemia”.

Si se analiza el mercado de vivienda nueva desde la etapa de comercialización, se observa la cantidad de unidades que los constructores esperan comercializar, el tiempo de comercialización y el stock disponible para venta. En específico, entre 2013 y 2019, se observó un promedio anual de comercialización de 15.944 unidades de vivienda de interés social (VIS), incluyendo las unidades VIP. Sin embargo, se experimentó un aumento significativo durante el período 2020 - 2022, cuando el promedio anual de unidades comercializadas aumentó a 34.557 viviendas.

Este cambio en las ventas se debió principalmente a la emergencia sanitaria experimentada en 2020. Durante ese año, los niveles de tasas de interés para créditos hipotecarios alcanzaron mínimos históricos, y se facilitó el acceso a subsidios para compra de vivienda a través de programas nacionales y distritales. Además, la cobertura a la tasa de interés FRECH VIS incentivó aún más la compra de vivienda VIS por parte de los hogares, brindándoles apoyo para asegurar el cierre financiero.

Esta tendencia de crecimiento en las ventas se vio afectada durante 2023. Entre los factores que contribuyeron a este cambio se encuentran la pérdida de poder adquisitivo de los hogares, debido al incremento generalizado de los precios y el costo de vida; el aumento en las tasas de interés de los créditos hipotecarios y las dificultades en la asignación de los subsidios nacionales, debido al cambio en la focalización. Esto provocó una desaceleración en el mercado de ventas de unidades nuevas en la ciudad durante ese año.

Gráfico 5. Ventas de unidades VIP y VIS en Bogotá (2013-2023)

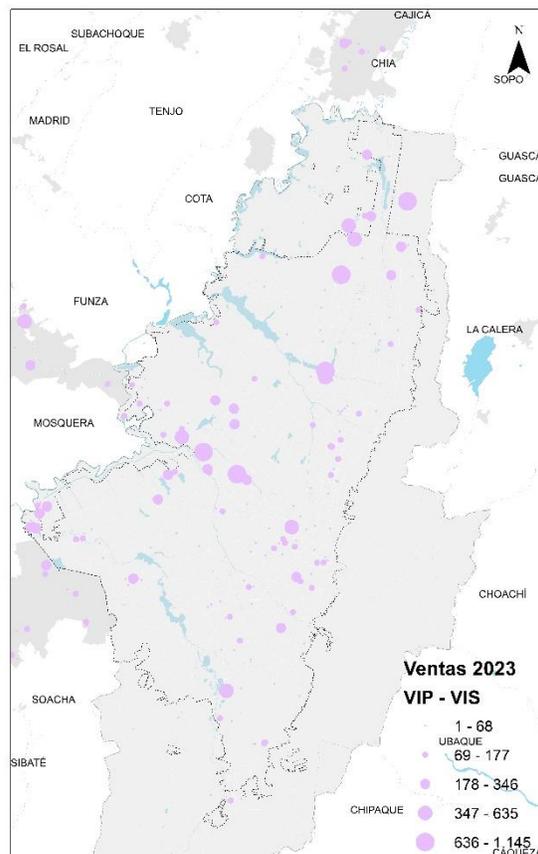
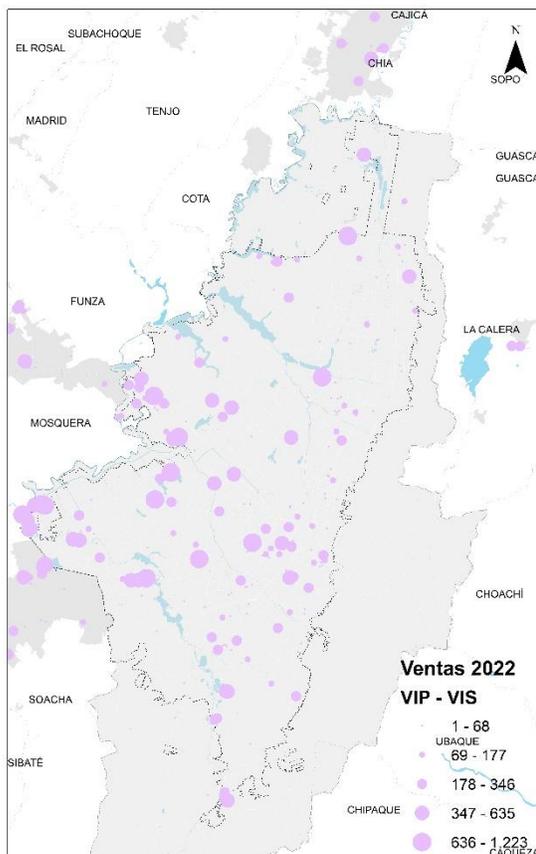


Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos, SDHT-SIS.

Mapa 1. Número de ventas en los proyectos inmobiliarios residenciales

Panel 1. Volumen de ventas por proyecto inmobiliario residencial (2022)

Panel 2. Volumen de ventas por proyecto inmobiliario residencial (2023)



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos, SDHT-SIS.

La desaceleración en el ritmo de ventas de vivienda ha tenido un impacto directo en el indicador de oferta disponible. En diciembre de 2023, se registró el mayor número de unidades disponibles de los últimos 10 años, con 1.025 unidades VIP y 22.814 unidades VIS. Esta tendencia se refleja también en el índice de rotación de inventarios, que mide el número de meses necesarios para agotar el inventario de vivienda existente.

Desde septiembre de 2022, según La Galería Inmobiliaria, este índice ha experimentado un aumento constante, alcanzando 20,7 meses para vivienda VIS (incluida VIP) y 20,3 meses

para vivienda no VIS en diciembre de 2023. Es importante destacar que estos valores, que muestran una proximidad en los meses de comercialización entre la VIS y la No VIS, evidencian una desaceleración en la economía. Históricamente, la vivienda No VIS ha presentado niveles más altos de rotación que la VIS, lo que sugiere que la situación actual marca una desviación significativa de las tendencias previas. Esta desaceleración en la rotación de inventarios refleja, además, la falta de dinamismo en el mercado inmobiliario, posiblemente por la disminución de la demanda de vivienda, por los altos niveles de las tasas de interés y las dificultades financieras de los hogares (**Gráfico 7**).

Lo anterior viene acompañado con el desistimiento de la compra de viviendas, el cual desde mediados de junio del 2022 ha presentado una tendencia creciente, explicada, entre otros factores, por el incremento de las tasas de interés de créditos hipotecarios, generando que algunos hogares obtuvieran un menor valor en el monto solicitado de crédito o no fueran viables para el otorgamiento.

Además, a finales del 2022 e inicios del 2023, el esquema de subsidios nacionales presentó cambios estructurales en su sistema de focalización, lo que generó dificultades a los hogares para el cierre financiero de su vivienda, por lo que recurrieron a no seguir comprando vivienda. Al analizar el periodo comprendido entre diciembre de 2022 y noviembre de 2023, se evidencia que se desistieron el 24 % de unidades tipo VIS comercializadas, de las cuales el 29 % de los hogares lo hicieron por dificultades en el acceso al crédito hipotecario, el 20 % por no contar con el cierre financiero dado su nivel de ingreso, el 10 % por dificultades con el proyecto y el 6 % por dificultades con el subsidio de Mi Casa Ya.

Gráfico 6. Oferta disponible VIP y VIS (2013-2023)

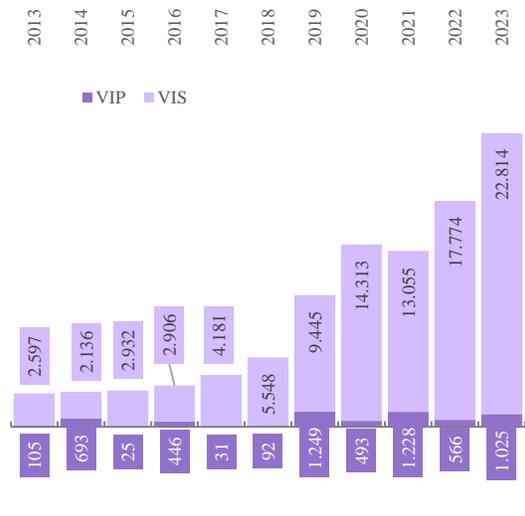
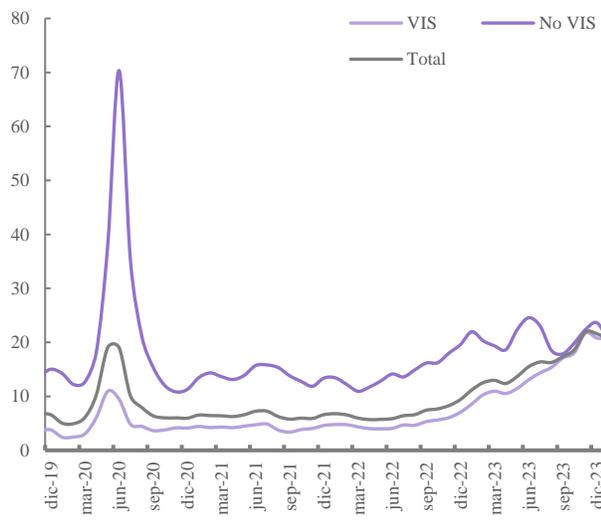
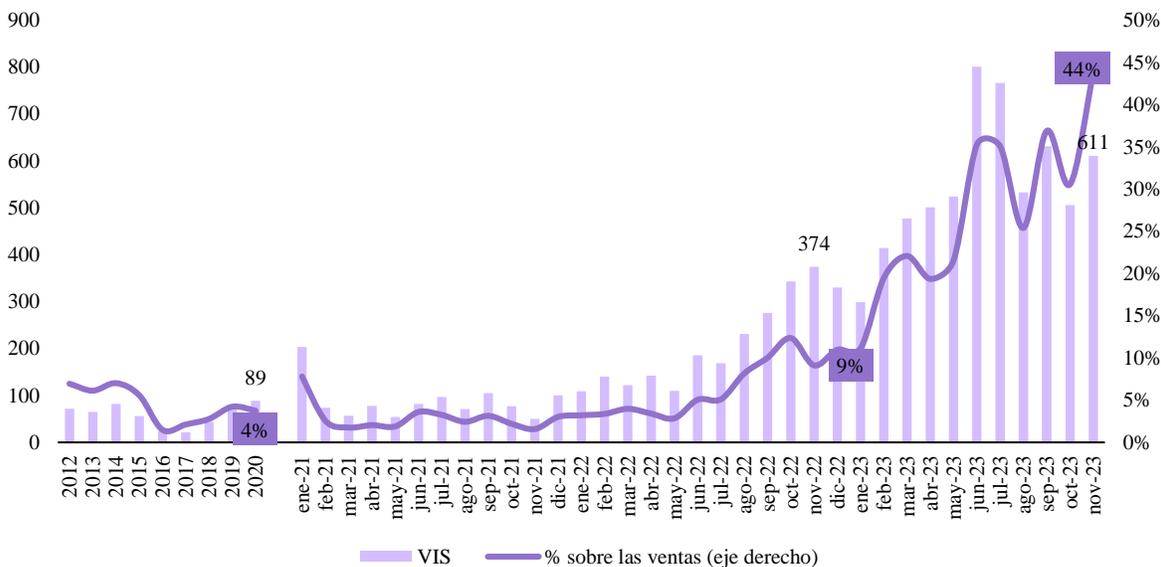


Gráfico 7. Índice de rotación de inventarios



Fuente: Galería Inmobiliario. Cálculos, SDHT-SIS

Gráfico 8. Desistimientos VIS en Bogotá



Fuente: CAMACOL. Cálculos, SDHT-SIS.

Siguiendo las fases del proceso constructivo, a continuación, se analiza el licenciamiento de vivienda para construcción. Durante la última década, Bogotá ha experimentado un promedio de aprobación de un poco más de 40 mil unidades de vivienda nueva (2013-2023). Sin embargo, los años con el mayor número de concesión de licencias fueron el 2022 y el 2023, destacando el incremento considerable en la construcción de viviendas de interés social (VIS). En 2013, estas últimas representaban el 38 % del total de licencias residenciales, pero en 2023 este porcentaje aumentó hasta el 70 %, y los programas nacionales de compra de vivienda como Mi Casa Ya y Coberturas FRECH impulsaron este cambio de participación del tipo de vivienda (**Gráfico 9**).

En cuanto al tamaño promedio de las unidades de vivienda licenciadas tipo VIS y VIP, se observó una disminución en las áreas. En el caso de la vivienda VIS pasó de 73,9 m^2 a 59,1 m^2 , mientras que la vivienda VIP disminuyó de 54,04 m^2 a 47,04 m^2 (**Gráfico 10**). Lo anterior podría estar explicado por los cambios demográficos y la generación de hogares más pequeños. En efecto, mientras que en 1993 el tamaño promedio era de 4,09 personas por hogar, en 2024 el tamaño promedio es de 2,57.

Gráfico 9. Licencias de construcción aprobadas por tipo de vivienda (2013-2023)

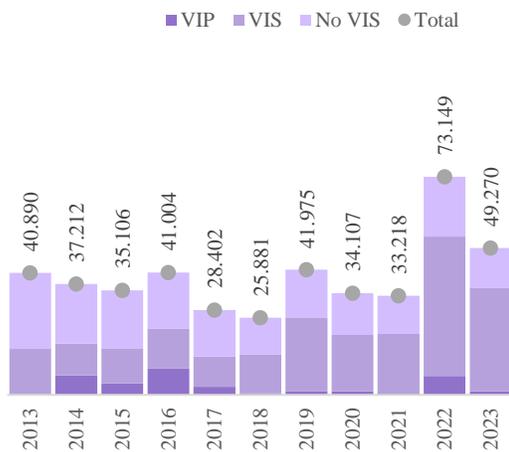
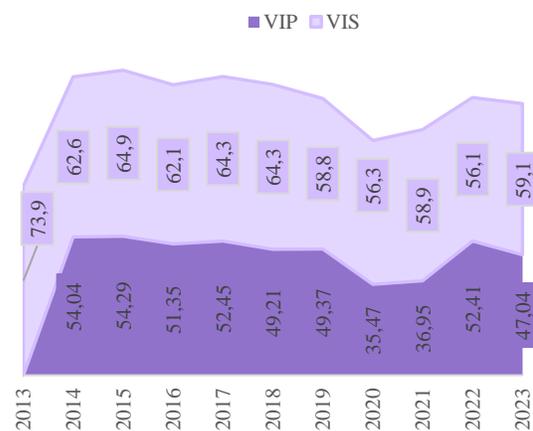


Gráfico 10. Área promedio de unidades licenciadas VIP y VIS (2013-2023)

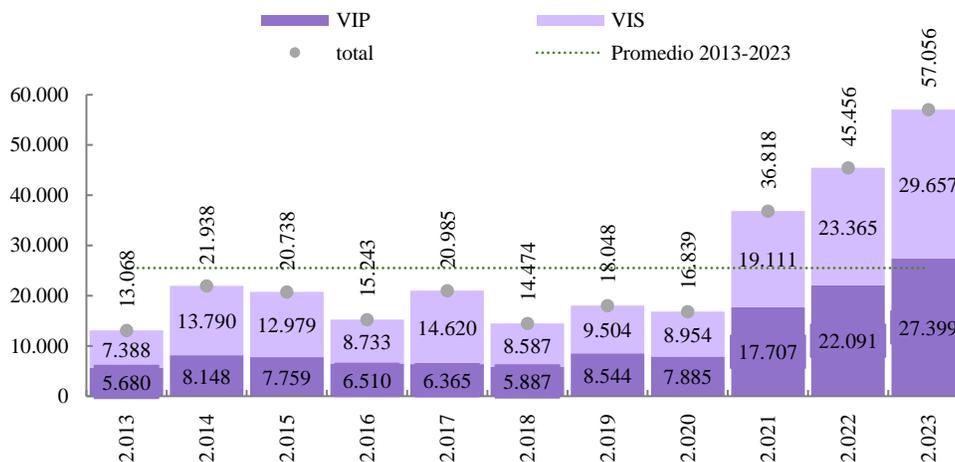


Fuente: DANE, Estadísticas de Licencias de Construcción-ELIC. Cálculos, SDHT-SIS.

En cuanto a las iniciaciones de construcción, son aquellas unidades que comienzan su proceso de construcción después de obtener el licenciamiento correspondiente. Según los datos del Censo de Edificaciones del DANE, en el período promedio de los últimos 10 años (2013-2023), se observa una iniciación anual de 22.938 unidades, que incluyen viviendas de interés social (VIS) y prioritario (VIP).

Este ritmo anual de iniciaciones aumentó especialmente después de la pandemia, cuando se acumularon proyectos de construcción por realizar. Durante el periodo postpandemia, el panorama del mercado de vivienda experimentó un aumento significativo en el número de unidades, particularmente durante 2021 y principios de 2022. Este aumento se atribuyó en gran medida a los bajos niveles de tasas de interés, acumulación de capital de los hogares y a los subsidios para la compra de vivienda vigentes en ese momento (**Gráfico 11**).

Gráfico 11. Iniciaciones de vivienda



Fuente: La Galería Inmobiliaria. Cálculos, SDHT-SIS

2.1. Demanda de vivienda nueva de bajo costo en Bogotá

Para caracterizar la demanda de vivienda⁴ en la ciudad de Bogotá, se recurre a la información obtenida en la Encuesta Multipropósito de 2021 (EM, 2021)⁵, debido a su capacidad para proporcionar datos desagregados a nivel geográfico. Los microdatos de esta encuesta incluyen cálculos de déficit habitacional, ingreso, mediciones de pobreza monetaria, preguntas específicas relacionadas con la intención de compra de vivienda, entre otros.

Según la Encuesta Multipropósito de 2021 (EM, 2021), para ese año la ciudad tenía 1.584.091 hogares en arriendo, usufructo, posesión sin título, ocupación de hecho o en propiedad colectiva, lo que representa el 56,37 % de las 2.810.349 familias reportadas. Estos hogares no propietarios registran un ingreso medio de \$2.616.011, lo cual equivale a 2,9 SMLMV de 2021, siendo un 49,1% inferior al reportado por los propietarios (\$5.139.050). Si se segmenta a los hogares no propietarios de la ciudad con base en su ingreso en términos de SMLMV se tiene que: el 56,8% gana 2 o menos SMLMV, el 23,8% gana entre 2 y 4 SMLMV y el restante 19,4% devenga más de 4 SMLMV. Ahora bien, si se centra el análisis en aquellos hogares no propietarios con ingresos de 4 o menos SMLMV se encuentra que estos 1.173.781 núcleos tienen un ingreso medio de \$ 1.481.992. Adicionalmente, de estos, solo el 20,94% logran pagar la cuota de un crédito hipotecario tope VIS⁶ (\$882.091) destinando el 40% de su ingreso; el 48,4% alcanza a pagar la primera cuota de una VIP tope (\$529.255), mientras el 29,77% logra pagar la cuota de un crédito de una vivienda de 130 SMMLV (\$764.479).

⁴ En este documento se entiende como demanda agregada de vivienda la suma de aquellos hogares cuya forma de tenencia es alguna de las siguientes categorías de la pregunta con código NHCCP1 (EM 2021): “arriendo o subarriendo”, “otra forma de tenencia (posesión sin título, ocupante de hecho, propiedad colectiva, etc.)” y “en usufructo”. Se excluyen de este grupo aquellos hogares que manifiestan no tener intención de compra por los siguientes motivos pregunta nhccp12 “Poseen vivienda” o “2. Prefieren otro tipo de inversión”.

⁵ El microdato de esta operación estadística puede ser descargado en el siguiente enlace: <https://www.sdp.gov.co/gestion-estudios-estrategicos/estudios-macro/encuesta-multiproposito>

⁶ Se asume que el valor del crédito es equivalente al 70% del valor de la unidad habitacional, se toma el promedio de la tasa de interés de 2021 para compra de vivienda VIS en pesos (9,8%) y un plazo de 20 años (240 meses) que resulta de calcular el promedio del plazo entre 2020 – 2023 para créditos VIP/VIS. Se tienen los siguientes valores de cuota Tope VIS= \$882.091, 130 SMMLV=\$764.479 y tope VIP=\$529.255.

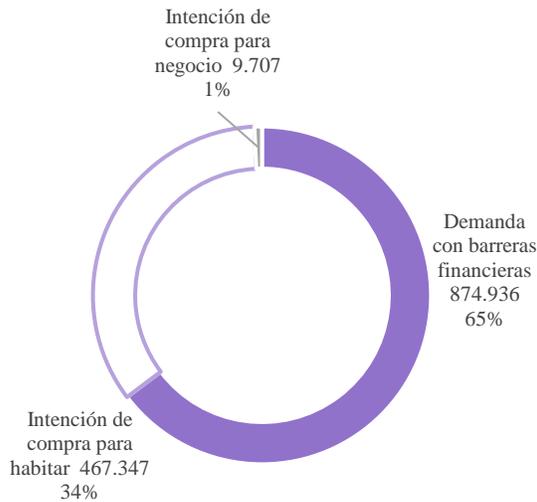
Si bien la categoría de no propietarios es fundamental en este análisis, la Encuesta Multipropósito 2021 permite desagregar estos hogares no propietarios según su intención de compra y sus barreras. Bajo este enfoque, se tiene que, de los 1.584.091 hogares no propietarios, el 30,1% (477.054 hogares) expresaron su intención de comprar una unidad habitacional en los próximos 24 meses. Dentro de este grupo, el 98% (467.347 hogares) espera habitar en la vivienda que planea adquirir, lo que indica una necesidad con intención de compra para uso. El restante 2% (9.707 hogares) representaría la demanda efectiva para inversión, ya que su intención está asociada a la posibilidad de arrendar o vender.

Por otro lado, entre los hogares que manifestaron no tener intención de compra (1.107.037 hogares), el 79% (874.936 hogares) indicaron razones económicas como el motivo principal para no considerar la opción de comprar. Esto determina una necesidad bloqueada por razones financieras dentro de este grupo poblacional. De aquí en adelante, se excluyen del análisis los hogares en las formas de tenencia ya mencionadas que no tienen intención de compra, dado que ya poseen una vivienda, prefieren otro tipo de inversión o manifiestan “otra” razón.

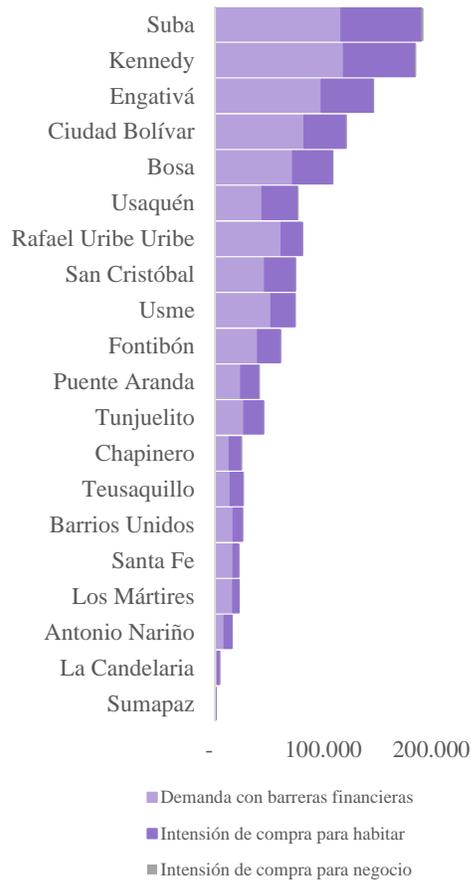
Así, en 2021 la demanda de vivienda ascendió a 1.351.991 hogares, de los cuales el 34 % comprarían para uso propio en los próximos 24 meses, el 1 % como opción de inversión, mientras el 65 % limitaría su intención de compra por temas financieros (**Gráfico 12**).

Gráfico 12. Distribución de la demanda de vivienda en Bogotá (EM, 2021)

Panel 1. Distribución de la demanda según intención de compra



Panel 2. Distribución de la demanda según intención de compra por localidad

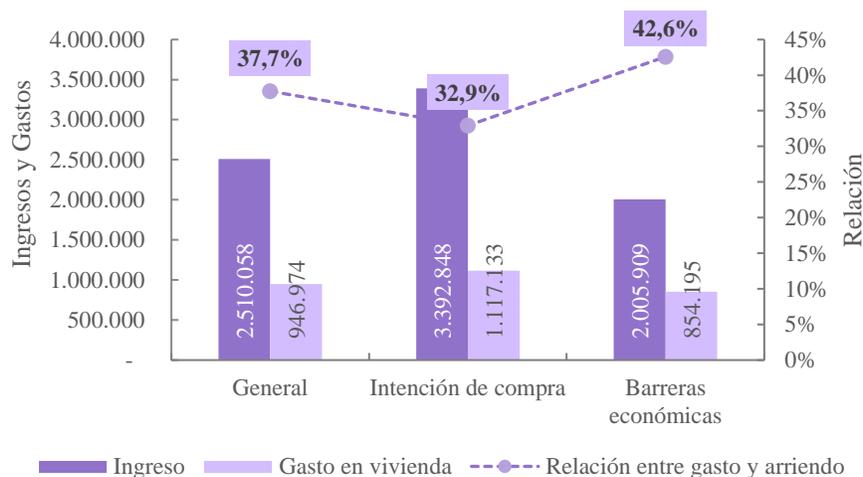


Fuente: Elaboración propia con base en (SDP, 2023).

Los demandantes de vivienda reflejan un ingreso promedio por hogar de \$2.510.058, equivalente a 2,76 SMLMV, con un gasto medio para vivienda de \$946.974 (1.04 SMLMV), lo que equivale, en promedio, al 37,7% de los ingresos de los hogares (cifras 2021). Al explorar los ingresos de los hogares que hacen parte de esta demanda (hogares con intención de compra y hogares sin intención de compra por barreras económicas), se identificó que los hogares con intención de compra tienen un ingreso promedio de \$3.392.848 (3,7 SMLMV), con un gasto medio para vivienda de \$1.117.133 (1,23 SMLMV), representando en promedio

el 32,93% de los ingresos. Finalmente, los hogares con barreras financieras cuentan con un ingreso promedio de \$2.005.909 (2,2 SMLMV) y un gasto por vivienda promedio de \$854.195 (0,93 SMLMV), lo que equivale al 42.6%. La proporción del gasto de vivienda en este último grupo de hogares está por encima de lo permitido para una cuota de un crédito hipotecario tal como lo establece el Decreto 257 de 2021 (**Gráfica 13**).

Gráfico 13. Ingresos y gastos promedio en vivienda de la demanda



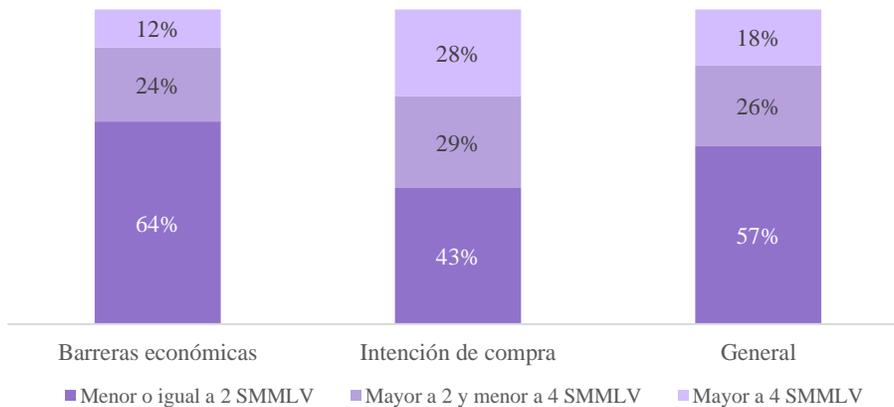
Fuente: Elaboración propia con base en: (SDP, 2023)

[1] El gasto en vivienda está compuesto por los rubros de: arriendo, pago de amortización, pago de impuestos, mantenimiento, pago de servicios públicos y aseo. Esta variable construida por la SDP con base en la información de la EM de 2021.

Al segmentar la demanda según el tipo de vivienda al que podrían acceder los hogares según su nivel de ingresos, se observa que aquellos con ingresos menores o iguales a 2 SMLMV accederían a viviendas VIP, mientras que los hogares con ingresos entre 2 y 4 SMLMV podrían acceder a viviendas VIS. Por otro lado, aquellos hogares con ingresos superiores a 4 SMLMV podrían acceder a viviendas no VIS. Del total de la demanda, el 82% de los hogares accedería a viviendas VIS o VIP. Sin embargo, al analizar específicamente los dos grupos que conforman la demanda, se observa que el porcentaje de hogares con capacidad para adquirir viviendas VIS o VIP se reduce a 72% para el grupo con intención de compra (29% para vivienda VIP y 43% para viviendas VIS), mientras que los hogares sin intención de

compra debido a barreras económicas muestran una distribución en la cual el 88% demandaría viviendas VIP o VIS (64% VIP y 24% VIS).

Gráfico 14. Distribución la demanda de vivienda según rango de ingreso



Fuente: Elaboración propia con base en: (SDP, 2023)

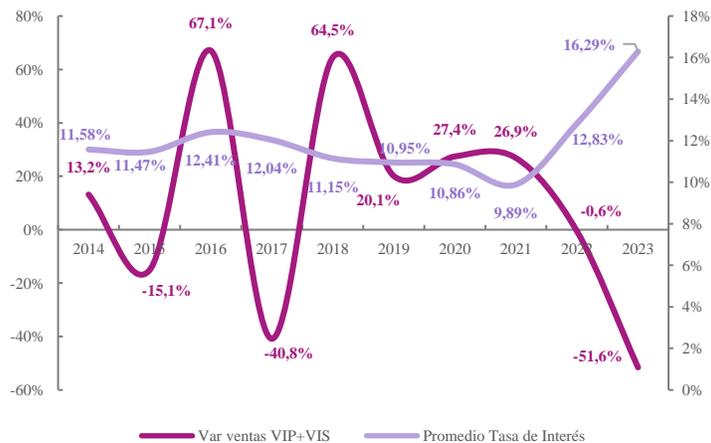
Ahora bien, otro aspecto que influye en la capacidad de pago de los hogares son las fluctuaciones de las tasas de interés, las cuales han variado significativamente en los últimos años. Durante el período comprendido entre 2013 y 2019, estas tasas se mantenían en un promedio del 11,60%. Sin embargo, como respuesta a la pandemia y con el objetivo de estimular la economía, el Banco de la República implementó medidas para reducir la tasa interbancaria, lo que se tradujo en tasas de interés más bajas para los créditos hipotecarios durante los años 2020 y 2021, alcanzando un mínimo de 10,38%.

Esta tendencia experimentó un cambio a principios de 2022, coincidiendo con el fin de la emergencia sanitaria a nivel global y el inicio del conflicto entre Ucrania y Rusia, afectando el mercado de los insumos de construcción y provocando un aumento generalizado en el costo de vida, lo que llevó al Banco de la República a incrementar las tasas de interés en un esfuerzo por mantener la inflación dentro de sus objetivos establecidos.

De acuerdo con el **Gráfico 15**, el aumento de las tasas de interés de créditos hipotecarios ha impactado negativamente en las ventas de vivienda VIS. Con el fin de calcular el efecto del

cambio de estas sobre la capacidad de pago de la demanda potencial de vivienda en Bogotá, la SDHT realizó una estimación⁷ del cambio en el ingreso requerido entre 2021 y 2024 para cubrir un crédito hipotecario equivalente al 70% de valor de una vivienda tope VIS para cada año. Este ejercicio muestra que para 2021 un hogar requería mínimo un ingreso de 2,4 SMLMV para cubrir dicha cuota, mientras que, para 2024 el ingreso aumenta a 3,1 SMLMV, lo cual representa una pérdida de poder adquisitivo de los hogares frente al valor de la vivienda VIS.

Gráfico 15. Promedio de la Tasa de interés de créditos hipotecarios vs variación de ventas VIS

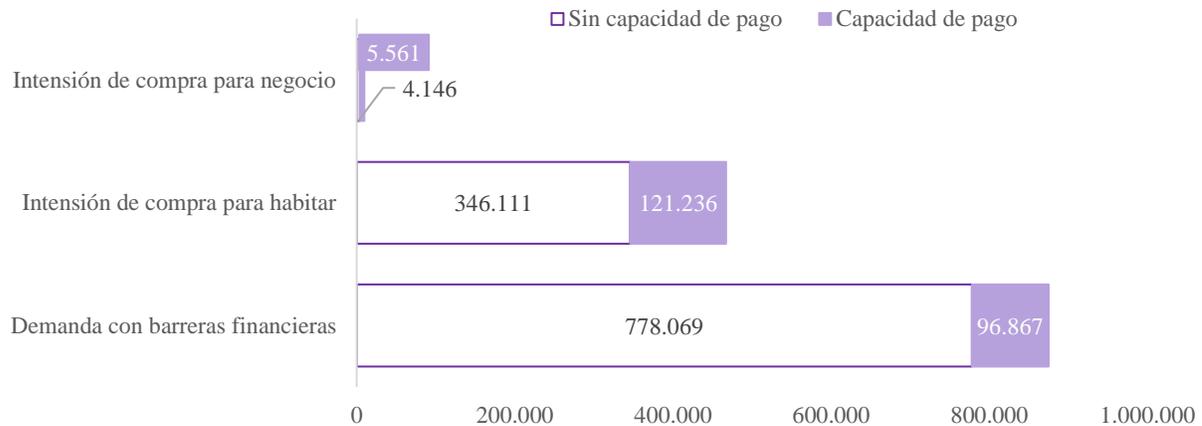


⁷ Este ejercicio consiste en calcular la cuota de un crédito con base en los siguientes parámetros

1. Plazo de 240 meses para los dos años (promedio del plazo de créditos VIS/VIP desembolsados entre 2020 - 2023).
2. Tope VIS para 2021 de \$136.278.900 y de \$194.000.000 para 2024.
3. Tasa de interés de 9,8% para 2021 y de 13,7% para 2024 (promedio del año corrido del 2024 para créditos VIP/VIS).
4. Se asume que el crédito es equivalente al 70% del valor de la vivienda.

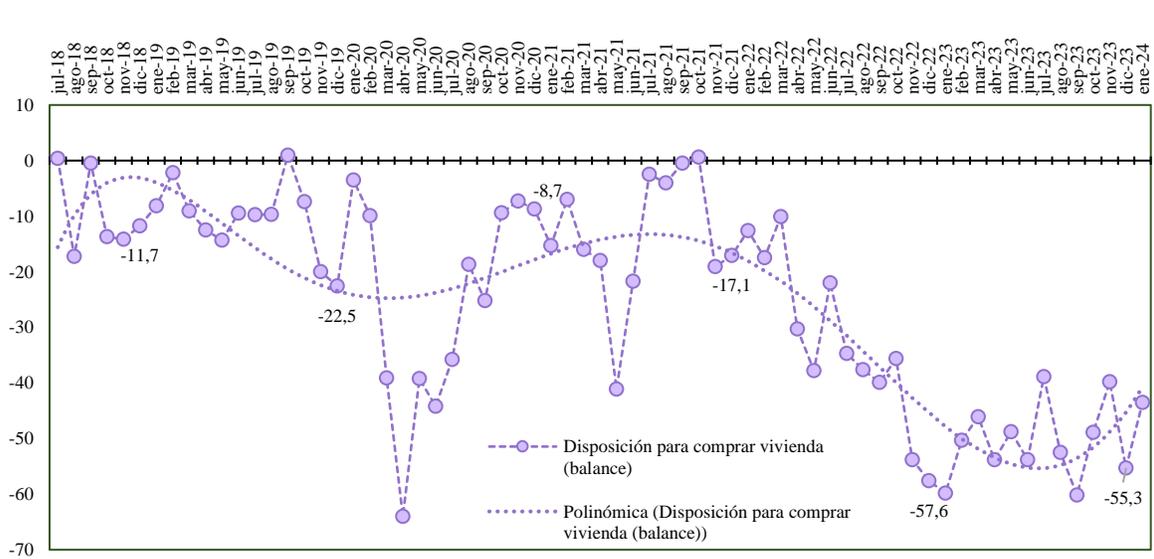
Posterior a este cálculo se estima que ingreso requerido por un hogar en términos de SMLMV de cada año si solo pudiese destinar el 40% del mismo al pago de la cuota.

Gráfico 16. Distribución de los hogares según su capacidad de compra de una VIS para 2021



Fuente: Elaboración propia con base en: (SDP, 2023)

Gráfico 17. Disposición de los hogares para comprar vivienda en Bogotá



Fuente: Fedesarrollo. Elaboración SDHT-SIS

En cuanto a las posibilidades futuras de compra, el balance del índice de disposición a comprar vivienda (FEDESARROLLO, 2024) si bien presenta una tendencia creciente desde finales de 2023, este se mantiene en terreno negativo con mínimos históricos, marcando el pesimismo de los hogares frente a la asequibilidad en la vivienda, ya sea por la subida de las

tasas de interés como por la incertidumbre del sector, lo cual sumado a la pérdida de poder adquisitivo de los hogares hace necesario para la ciudad realizar un impulso en la demanda, mediante la construcción de un esquema estable, eficiente y claro de subsidios.

Con base en lo anterior, para alcanzar el poder adquisitivo de los hogares cercanos al de 2021, periodo donde se tenía una menor tasa de interés en los créditos hipotecarios, con una tasa promedio de 9,8%, según estimaciones de la SIS de la SDHT es necesario para comprar una vivienda tope VIS, con el nivel de tasa de interés actual (promedio 2024 = 13,7%), un programa que le proporcione a los hogares un aporte de 12 SMLMV, para que completen el cierre financiero y reduzca la brecha de ingreso requerido. Esto es necesario debido a que la mayoría de los hogares se han visto afectados por el incremento de la inflación y la tasa de interés para créditos de vivienda que desde hace dos años ha superado el promedio histórico entre 2014 y 2021.

En la Tabla 1 se encuentra un ejercicio que compara: i) el ingreso reportado por los segmentos de población de interés: no propietarios con ingresos de hasta 4 SMLMV, hogares con ingresos de 4 o menos SMLMV, no propietarios y total de hogares de Bogotá en la fuente Encuesta Multipropósito 2021 (EM, 2021) del DANE, ii) el ingreso requerido para la financiación de una vivienda VIS en las condiciones actuales del mercado y iii) el ingreso requerido con las mismas condiciones de financia y adicionando el subsidio de 12 SMLMV.

Tabla 1. Diferencia entre el ingreso reportado en la EM 2021 y el ingreso requerido bajo mercado y bajo el esquema de subsidios de 12 SMMLV

	Ingreso real medio (EM, 2021) [1]	Ingreso requerido bajo el mercado [2]	Diferencia (requerido-real) [3]	Ingreso requerido con subsidio
Ingreso No propietarios menores a 4SMMLV	1,63	2,85	1,22	2,50
Ingreso hogares < =4SMMLV	1,73	2,85	1,12	2,50
Ingreso No propietarios	2,88	2,85	-0,03	2,50

Promedio del ingreso en Bogotá	4,01	2,85	-1,16	2,50
--------------------------------	------	------	-------	------

Cifras en salarios mínimos legales mensuales vigentes
Fuente: EM 2021. Elaboración SDHT-SGF y SIS

[1] Ingreso promedio reportado por los hogares bogotanos en la Encuesta multipropósito (EM, 2021) datos publicados por la Secretaría Distrital de Planeación en: <https://www.sdp.gov.co/gestion-estudios-estrategicos/estudios-macro/encuesta-multiproposito>.

[2] Ingreso requerido por los hogares si decidieran acceder a un crédito hipotecario de \$136.500.000 (70% de una tope VIS en Bogotá de 2024) con una tasa de interés de 13,7% y plazo de 20 años.

[3] Diferencia entre el ingreso reportado en la (EM, 2021) por los segmentos de población de interés y el ingreso requerido bajo mercado.

De este ejercicio se observa que la necesidad de ingresos para financiar una vivienda de interés social, con valores promedio de mercado, se reduce en 12,3% al pasar de 2.85 a 2.50 salarios mínimos, con lo cual se alcanzan los niveles requerimiento de 2021. Esta reducción puede ser de hasta un tercio de la cuota si el hogar complementa el cierre financiero de la vivienda con subsidios de las Cajas de Compensación Familiar.

2.2. Tipos de tenencia en Bogotá

En Colombia, el DANE toma para la construcción de los datos oficiales de tenencia la Encuesta de Calidad de Vida (ECV), según la cual para 2022 de los 2.940.000 hogares en la ciudad, se observa una diversidad de situaciones de tenencia de vivienda. En primer lugar, el 31,2% de los hogares son propietarios de sus viviendas y ya han completado el pago total. Un 7,5% de los hogares están en proceso de pago de una vivienda propia. Por otro lado, un porcentaje significativo, el 52,7%, se encuentra en arriendo o subarriendo. Además, un 6,6% de los hogares tienen la tenencia de la vivienda con el permiso del propietario/a sin realizar pagos (usufructuario/a). Un 1% de los hogares tienen una vivienda sin título legal, mientras que otro 1% disfruta de una propiedad colectiva.

Si bien la fuente oficial sobre tenencia en Colombia es la Encuesta de Calidad de Vida, para tener un panorama más actualizado sobre el tema, se entrega la información calculada con la Gran Encuesta Integrada de Hogares-GEIH de 2023. Según esta encuesta, de los 2,9 millones

de hogares, el 51,1% viven en arriendo, lo que equivale a 1,5 millones de hogares. Por su parte, el 39,4% son propietarios (1,1 millones) y el resto registra otros tipos de tenencia.

Según datos de la EM, 2021, en la ciudad había 242.035 hogares pagando por su vivienda, lo que representaba el 8,6% de los hogares. Estas familias pagaban en promedio (\$1.047.884) de cuota de amortización, lo cual representa el 20,7% de su ingreso.

2.3. Déficit de vivienda en Bogotá

Aunque las condiciones habitacionales de los hogares bogotanos han mejorado significativamente desde 1993, año en el que se hizo la primera medición del déficit habitacional y en el que se alcanzó una incidencia del 44,3%, la ciudad aún alberga, según datos de la Encuesta de Calidad de Vida (ECV) de 2022, 328 mil hogares (11,2%) en viviendas inadecuadas⁸. De estos, 40 mil (1,4%) necesitan una nueva unidad habitacional, mientras que 288 mil (9,8%) requieren mejoras para hacer habitables sus viviendas. Este fenómeno registra las siguientes características geográficas:

- Existen desigualdades en el déficit entre la zona urbana y rural. En 2022, el déficit en el área rural fue más de tres veces (37,2%) el de la urbana (11,1%), destacando el hacinamiento mitigable con 10 puntos porcentuales (p.p) de diferencia y agua para cocinar con 11 p.p (ECV, 2022).
- Se presentan desigualdades dentro del perímetro urbano de la ciudad. Según datos de la Encuesta Multipropósito de 2021 (EM, 2021), la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) La Flora registró un déficit habitacional del 38% (cuantitativo 11% y cualitativo 27%), más de tres veces el agregado urbano.

⁸ Para el año 2021 según la ECV, el 10,5% de los hogares se encuentran en déficit habitacional (302.000): 1,5% registran déficit cuantitativo (45.000) y 9,0% déficit cualitativo (257.000).

Ahora bien, considerando el cálculo censal realizado en 2018 que permite un conteo por registros administrativos, la ciudad contaba para ese año con 353.580 hogares en déficit habitacional, lo que representaba el 14,06% de los hogares censados en ese año.

2.4. Conclusiones del diagnóstico

Si bien la importante desaceleración en los principales indicadores de actividad del sector constructor en Bogotá puede mermar, gracias a la caída reciente de la tasa de interés para créditos hipotecarios tipo VIS, ubicándose en 13,7% (Banco de la República, marzo de 2024) por debajo del 15,21% registrado en 2023⁹, y a que el crecimiento de los precios de la vivienda nueva se redujo a finales de 2023, pasando de un ritmo de crecimiento del 9% al 6% (DANE-IPVN, 2024), la ciudad necesita para una reactivación efectiva del mercado inmobiliario residencial un impulso sobre la demanda, a través de subsidios, que permita cambiar la estructura de ingresos y gastos de los hogares, la cual actualmente limita el acceso a una vivienda a los más vulnerables.

Como se mencionó anteriormente, según la Gran Encuesta Integrada de Hogares de 2022 (GEIH, 2022) publicada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística - DANE, los hogares no propietarios de Bogotá ganaban en promedio \$3.108.631, evidenciando que este no alcanza para cubrir la cuota de un crédito de una vivienda tope VIS¹⁰ de 2023, destinando solo el 40%¹¹ de su ingreso para el pago de la cuota del crédito asumido.

⁹ Se toma el promedio del año 2023 para créditos tipo VIS. A pesar de la reducción reciente en las tasas de interés (actualmente en 14%), la transmisión a las tasas de colocación y crédito constructor tarda entre 14 y 20 meses. Se estima una tasa de interés de adquisición VIS del 10,0% en 2026, al ritmo de reducción actual.

¹⁰ Este ejercicio consiste en calcular la cuota de un crédito con base en los siguientes parámetros

1. Plazo de 180 meses.
2. Tope VIS para \$174.000.000 para 2023.
3. Tasa de interés 16,2% para 2023.
4. Se asume que el crédito es equivalente al 70% del valor de la vivienda.

¹¹ Según ONU-Hábitat en su documento de “Elementos de una vivienda adecuada” de 2019, en donde se considera que una vivienda es asequible si un hogar destina menos del 30% de sus ingresos en gastos asociados

Adicionalmente, según la Encuesta Multipropósito 2021 (EM, 2021) de la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, en la ciudad, la demanda¹² de vivienda ascendería a 1.351.991 hogares, de los cuales el 35% la comprarían para uso propio en los próximos 24 meses, el 1% como opción de inversión, mientras el 64% responden que no tiene intención de compra por temas financieros.

Dado lo anterior, se evidencia que al aplicar un subsidio de 12 SMMLV, se presentaría una reducción en el ingreso requerido para un crédito de una vivienda tope VIS, de ahí la importancia de la política pública de subsidios de vivienda.

3. Formulación

3.1. Objetivo

Recuperar procesos de compra de viviendas VIS y VIP cercanos al desistimiento, por cuenta de la dificultad que enfrentan los hogares de menores ingresos de lograr el cierre financiero para adquirir una vivienda.

3.2. Objetivos específicos

- a) Facilitar, a través del Subsidio Distrital de Vivienda, el cierre financiero de los hogares de menores ingresos para que logren la adquisición de una vivienda de interés social o prioritario.

a la vivienda. Sin embargo, para Colombia se permite para los créditos VIS que el hogar destine el 40% de su ingreso al pago de la cuota.

¹² En este documento se entiende como demanda agregada de vivienda como la suma aquellos hogares cuya forma de tenencia es alguna de las siguientes categorías de la pregunta nhccp: “arriendo o subarriendo”, “otra forma de tenencia (posesión sin título, ocupante de hecho, propiedad colectiva, etc.)” y “en usufructo”. Se excluyen de este grupo aquellos hogares que manifiestan no tener intención de compra por los siguientes motivos pregunta nhccp12 “Poseen vivienda” o “2. Prefieren otro tipo de inversión”.

- b) Promover la reactivación económica del sector edificador, a través de unos menores desistimientos, de la desacumulación de inventarios y el lanzamiento de nuevos proyectos de vivienda VIS o VIP.
- c) Reactivar el mercado de ventas e iniciaciones de viviendas de interés social (VIS) y prioritario (VIP).

3.3. Requisitos del hogar para acceder al Subsidio

Para acceder al Subsidio Distrital de Vivienda del programa “*Reactiva tu Compra, Reactiva tu Hogar*”, los hogares deben cumplir los siguientes requisitos:

- a. La persona que ostente la condición de jefe de hogar debe ser mayor de edad.
- b. La sumatoria de los ingresos mensuales de los integrantes del hogar no debe ser superior a cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV).
- c. La vivienda que el hogar desee adquirir deberá ubicarse en alguno de los proyectos aprobados previamente por la Secretaría Distrital del Hábitat en el marco del programa.
- d. El precio de las viviendas que se adquieran con el Subsidio Distrital de Vivienda no podrá superar los límites máximos legales establecidos para vivienda VIP o VIS, según corresponda.
- e. No haber sido beneficiario de un Subsidio Familiar de Vivienda, excepto cuando el subsidio otorgado sea concurrente y haga parte del cierre financiero para la compra del inmueble postulado en el programa “*Reactiva tu Compra, Reactiva tu Hogar*”, salvo quienes hayan perdido la vivienda por imposibilidad de pago, de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de la Ley 546 de 1999 o cuando la vivienda en la cual se haya aplicado el subsidio haya resultado totalmente destruida o quedado inhabitable como consecuencia de desastres naturales, calamidades públicas, emergencias, o atentados terroristas, o que haya sido abandonada o despojada en el

marco del conflicto armado interno, así como en los casos en los que el beneficiario acredite la restitución del subsidio a la respectiva entidad otorgante.

- f. No haber sido beneficiario de un Subsidio Distrital de Vivienda en la modalidad de adquisición, excepto cuando el subsidio otorgado sea concurrente y haga parte del cierre financiero para la compra del inmueble postulado en el programa “*Reactiva tu Compra, Reactiva tu Hogar*”.
- g. Ningún integrante del hogar debe ser propietario de una vivienda en el territorio nacional, salvo las siguientes excepciones:
 - Ser propietario de una cuota parte y/o porcentaje de un inmueble, cuyo valor sea inferior al valor del subsidio del programa.
 - Ser propietario de un inmueble en el lugar de desplazamiento para el caso de hogares víctimas del conflicto armado interno.

3.4. Etapas generales para acceder al Subsidio Distrital de Vivienda

Etapas de Registro del Enajenador:

El enajenador realizará la inscripción al programa a través del Sistema Único de Acceso a la Vivienda (SUAV), al cual podrá acceder a través de la página web de la Secretaría Distrital del Hábitat.

La Secretaría Distrital del Hábitat verificará que el enajenador se encuentre registrado como “*activo*” en el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control - SIDIVIC. En caso de no estar registrado en el SIDIVIC, tendrá que realizar dicho procedimiento previo a la inscripción en el programa.

Etapa de Registro del Proyecto de Vivienda:

Una vez la Secretaría Distrital del Hábitat apruebe la inscripción del enajenador en el programa, este último deberá diligenciar en el SUAV la información referente al proyecto inmobiliario en el que se aplicará el Subsidio Distrital de Vivienda.

Los proyectos de vivienda en los que se podrá aplicar el Subsidio Distrital de Vivienda del programa “*Reactiva tu Compra, Reactiva tu Hogar*” deben cumplir las siguientes condiciones:

- a. Que las viviendas sean nuevas.
- b. Que las viviendas sean de tipología de interés social o interés prioritario.
- c. Que las viviendas estén ubicadas en suelo urbano en la ciudad de Bogotá D.C.
- d. Que las viviendas cuenten con mínimo 36 m² de área habitable.
- e. Que la escrituración de las unidades de vivienda se realice antes de finalizar la vigencia en la cual se asigna el Subsidio Distrital de Vivienda. Para la vigencia 2024, el enajenador tendrá como plazo máximo para cumplir los requisitos de legalización y desembolso del Subsidio Distrital de Vivienda el 10 de diciembre de 2024.

La Secretaría Distrital del Hábitat validará el cumplimiento de las condiciones y aprobará o no el proyecto de vivienda. El enajenador únicamente podrá promover la postulación de los hogares cuando el proyecto se encuentre aprobado.

Etapa de postulación de hogares:

El enajenador deberá diligenciar en el SUAV la información de los hogares que se deseen postular al Subsidio Distrital de Vivienda “*Reactiva tu Compra, Reactiva tu Hogar*”.

Una vez postulado el hogar por medio del SUAV, la Secretaría Distrital del Hábitat procederá a realizar la verificación de los requisitos, a través de los medios que disponga para ello.

Etapa de asignación del Subsidio Distrital de Vivienda

Una vez verificado el cumplimiento de los requisitos por parte de los hogares postulados, la Secretaría Distrital del Hábitat expedirá el acto administrativo de asignación del Subsidio Distrital de Vivienda.

Los Subsidios Distritales de Vivienda serán asignados a aquellos hogares que cumplieron los requisitos del programa y fueron validados exitosamente por la Secretaría Distrital del Hábitat, en el orden en el que se registraron y hasta el agotamiento de los subsidios disponibles.

Etapa de legalización y desembolso del Subsidio Distrital de Vivienda

La legalización y desembolso del Subsidio Distrital de Vivienda se adelantará de conformidad con lo dispuesto en el Manual de Políticas de Operación Contable de la Secretaría Distrital del Hábitat.

La Secretaría Distrital del Hábitat verificará, como mínimo, el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a. Que el Subsidio Distrital de Vivienda haya hecho parte de la forma de pago de la unidad de vivienda durante el tiempo de vigencia del acto administrativo de asignación y se verifique la inscripción del título de adquisición de la vivienda a favor del beneficiario del subsidio.
- b. Que la información registrada en la solicitud de pago corresponda a la información que se requiere para el desembolso del valor del Subsidio Distrital de Vivienda.
- c. Que el folio de matrícula inmobiliaria se encuentre a nombre del hogar beneficiario, cuando se trate de operaciones de crédito hipotecario, o a nombre del establecimiento de crédito respectivo cuando se trate de operaciones de *leasing* habitacional, mediante consulta en la Ventanilla Única de Registro - VUR.

- d. Que el hogar, a través del enajenador, haya enviado la copia del contrato de leasing habitacional en el cual figure el hogar beneficiario como locatario.

Verificadas las condiciones descritas anteriormente, la Secretaría Distrital del Hábitat realizará el desembolso de los recursos del Subsidio Distrital de Vivienda al enajenador.

3.5. Seguimiento y Monitoreo del Subsidio Distrital de Vivienda

El seguimiento, monitoreo y generación de reportes del estado del programa se realizará a través de la plataforma SUAV de acuerdo con el procedimiento que para este fin se establezca.

Bibliografía

DANE. (02 de 8 de 2023). *Departamento Administrativo Nacional de Estadística*.

Obtenido de Matriz insumo producto (MIP):

<https://www.dane.gov.co/files/operaciones/MIP/bol-MIP-2019.pdf>

DANE. (23 de 4 de 2023). *Encuesta Nacional de Calidad de Vida -ECV- 2022*. Obtenido de <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/salud/calidad-de-vida-ecv/encuesta-nacional-de-calidad-de-vida-ecv-2022>

DNP. (25 de 9 de 2019). *ARCHIVOS DE ECONOMÍA*. Obtenido de ARCHIVOS DE ECONOMÍA :

<https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Estudios%20Economicos/503.pdf>

FEDESARROLLO. (2024). *Encuesta de Opinión del Consumidor*. Bogotá:

FEDESARROLLO.

SDP. (21 de 3 de 2023). *Resultados Encuesta Multipropósito*. Obtenido de

<https://www.sdp.gov.co/gestion-estudios-estrategicos/estudios-macro/encuesta-multiproposito/resultados>

Reactiva tu compra
REACTIVA TU
HOGAR

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE