

INTRODUCCION

El objetivo de este plan es dar señales claras al sector de la construcción para que pueda reactivar o iniciar proyectos habitacionales en el segmento de vivienda de interés social, mediante la puesta en marcha de un esquema de asignación de subsidios, bajo un marco de total transparencia en el establecimiento de los criterios y la selección tanto de los beneficiarios del subsidio como de la oferta elegible.

Este plan es puesto en marcha en el momento en que las tasas de interés se han reducido en alrededor del 40% y con perspectivas de continuar bajando; esta situación facilita el acceso al crédito para los compradores de vivienda y permite la utilización efectiva del subsidio, en la medida en que estas dos fuentes de recursos, junto con el ahorro de las familias, garantiza que los postulantes del subsidio puedan completar la financiación total de la vivienda a la cual aspiran.

Dado que el déficit de vivienda, de más de 1.200.000 unidades, está concentrado en los principales centros urbanos, en familias con ingresos mensuales menores a los cuatro salarios mínimos mensuales, y que son esos centros igualmente los que mayores índices de desempleo presentan actualmente, el plan aquí expuesto no sólo ataca dicho déficit, sino que también reactiva el sector de la construcción y genera empleo. Bajo estas condiciones, los principales criterios para la distribución de los recursos destinados al subsidio familiar de vivienda serán la regionalización según mayores índices de desempleo, mayor déficit habitacional y mayor caída en la actividad edificadora.

I. PARAMETROS DEL PLAN

1. Población objetivo. El plan estará orientado hacia familias de máximo 4 smlm de ingreso, que no tengan vivienda propia y no hayan sido beneficiarias de subsidio.
2. Oferta elegible. Serán sujetos de oferta elegible únicamente aquellos proyectos de vivienda nueva con precio de hasta 135 smlm cuyo avance de obra sea máximo el 30%, con el fin de lograr un mayor impacto en el sector de la construcción y en la generación de empleo.
3. Ahorro programado. Un requerimiento para cualquier familia que aspire a ser beneficiaria del subsidio será la de haber abierto una cuenta de ahorro programado o estar afiliado a un Fondo de Cesantías y contar con un ahorro previo de mínimo el 10% del valor de la vivienda, que garantice la efectiva utilización del subsidio. El ahorro previo se podrá acreditar mediante las modalidades de ahorro programado en establecimientos de crédito vigilados por la Superintendencia Bancaria, o en cesantías depositadas en los fondos privados de cesantías o el Fondo Nacional de Ahorro. Exclusivamente para este Plan, el criterio a través del cual se ponderará el esfuerzo de ahorro de una familia, para la calificación de solicitudes de subsidio, será el monto del ahorro previo frente al valor de la vivienda, sin considerar el tiempo ni la constancia de ese ahorro.
4. Cobertura del programa. Los recursos adicionales que el gobierno dirija para subsidios mediante este Plan en 1999 serán prioritariamente canalizados hacia las siete principales ciudades en proporción al índice de desempleo, su déficit habitacional y la caída sufrida por la actividad edificadora.

II. ESQUEMA DE SELECCIÓN DE LA OFERTA Y ASIGNACIÓN DE SUBSIDIOS

1. Elegibilidad de Proyectos

El plan aquí propuesto se iniciará con una convocatoria en la segunda quincena de abril por parte del Ministerio de Desarrollo Económico para la presentación de proyectos de construcción en las ciudades determinadas. Dicha convocatoria hará explícito el monto de recursos y el número de subsidios a asignar en cada ciudad. Los recursos de las Cajas de Compensación Familiar en cada ciudad se le sumarán los recursos del Presupuesto Nacional; éstos últimos serán distribuidos de acuerdo con una ponderación entre el déficit de vivienda, la tasa de desempleo y la caída en el sector de la construcción.

Los criterios de elegibilidad de los proyectos serán:

- a. Tener conexión de servicios de acueducto, alcantarillado y energía
- b. Disponer de licencia de construcción.
- c. Tener garantizada la financiación del proyecto, la cual debe ser certificada por parte de establecimientos de crédito vigilados por la Superintendencia Bancaria y que otorguen crédito hipotecario, cuando se requiera crédito, u obtener concepto positivo de financiación garantizada por parte del Inurbe. Para el caso de las certificaciones realizadas por los establecimientos de crédito, la Superintendencia Bancaria realizará un seguimiento estricto que garantice la total transparencia de dicha evaluación.

- d. Tener un avance de obra no mayor al 30%. Dicho avance deberá ser certificado por la entidad financiadora o por el Inurbe.
- e. Proyectos desarrollados únicamente por contratistas privados o por organizaciones no gubernamentales.

La elegibilidad de los proyectos será realizada por los establecimientos de crédito que otorgan créditos hipotecarios o por el Inurbe. Los proyectos elegibles serán reportados al Ministerio de Desarrollo Económico quien los consolidará, y serán publicados en cada municipio para conocimiento de los postulantes.

2. Esquema de Asignación de Subsidios

Recepción de solicitudes de subsidios. Las solicitudes de subsidio serán recepcionadas por las Cajas de Compensación Familiar, los Fondos de Cesantías, los establecimientos de crédito o el Inurbe. Las solicitudes diferentes a las de los afiliados a las Cajas de Compensación Familiar serán consolidadas por el Inurbe.

Selección de beneficiarios. La selección de los beneficiarios al subsidio se realizará con base en la información por ellos entregada al momento de aplicar al mismo, la cual incluirá, como mínimo, los siguientes aspectos:

- a. Certificación de tener una cuenta abierta de ahorro programado, así como del ahorro previo vigente a la fecha de postulación.
- b. Formulario diligenciado de autorización para inmovilizar el ahorro previo y/o las cesantías que garantizan la financiación complementaria reportada para el proceso de calificación al subsidio.

- c. Cuando la suma del ahorro previo y el subsidio sea inferior al valor de la vivienda a la cual aspira, certificar que dispone de un crédito preaprobado en una entidad financiera vigilada por la Superintendencia Bancaria.
- d. Preselección de una vivienda
- e. Datos personales del postulante y su grupo familiar

El Ministerio de Desarrollo Económico definirá en la segunda quincena de abril una metodología única y totalmente transparente de selección de beneficiarios que asigne un puntaje a los aspirantes al subsidio, considerando al menos el valor de la vivienda a la cual aspira, el número de miembros del hogar y la condición de madre cabeza de familia. Dicha metodología será aprobada por Decreto y será aplicada a todos los aspirantes a beneficiarse de un subsidio de vivienda, independientemente de que pertenezcan o no a una Caja de Compensación Familiar.

Las Cajas de Compensación Familiar asignarán sus subsidios siguiendo las prioridades establecidas en la ley 49 de 1990, pero siempre teniendo en cuenta en cada una de ellas los puntajes obtenidos por los aspirantes al subsidio.

Entrega de los recursos del subsidio. Con el fin de disminuir los costos de financiación de la vivienda, una vez asignados los subsidios y firmadas la promesas de compraventa, los recursos del subsidio podrán ser desembolsados, con las debidas garantías, al constructor. Los recursos de promoción de las Cajas de Compensación Familiar se deberán destinar a los proyectos declarados elegibles, cumpliendo los requisitos de seguridad que se estipulen al respecto.

Monto del Subsidio De acuerdo con lo contemplado en el Plan de Desarrollo, se mantendrá el subsidio de 25 smlm para las familias de hasta 2 salarios mínimos

mensuales de ingreso y un subsidio de 20 smlm para las familias con ingreso de 2 a 4 salarios mensuales.

III. CRONOGRAMA

Para lograr un rápido despegue del sector, se propone un cronograma de actividades que se iniciará en la segunda quincena de abril con la convocatoria a la presentación de los proyectos para su declaratoria de elegibilidad y a la presentación de solicitudes por parte de los postulantes. Bajo este esquema, se tiene prevista la asignación de subsidios a los beneficiarios y el desembolso (contra promesa de compraventa) a los constructores en el mes de Junio de 1999, e iniciar la entrega de viviendas en septiembre. El plan está previsto para finalizar en el mes de diciembre de 1999.

CRONOGRAMA PLAN DE CHOQUE

Proceso	abril	mayo	junio	julio	agosto	sept	oct	nov	dic
1. Convocatoria Proyectos									
2. Declaratoria de Elegibilidad									
3. Convocatoria de Postulantes									
4. Asignación de Subsidios									
5. Desembolso de recursos									
6. Entrega de Viviendas									

IV. METAS FISICAS Y FINANCIERAS DEL PLAN

Con el objetivo de iniciar el proceso de dinamización y despegue del sector de la vivienda social, y a pesar de las limitaciones fiscales que pesan sobre el presupuesto, el Gobierno Nacional se propone aumentar los recursos destinados al subsidio familiar de vivienda durante 1999 en \$60.000 millones, lo cual significa un incremento del 150% respecto a los \$40.000 millones ya presupuestados para este año, y un 38% sobre el total del cuatrenio 1999-2002. Estos \$60.000 millones permitirán

otorgar 12.500 subsidios adicionales, de forma tal que para 1999 se alcanzarían a otorgar 72.000 subsidios, incluidos los recursos de las Cajas de Compensación Familiar y de los municipios, lo cual permitirá construir y vender más de 80.000 viviendas de interés social.

La tabla 1 presenta los recursos que se esperaba movilizar durante el presente año así como el efecto que este Plan significa para el sector.

TABLA 1
EFFECTO DEL PLAN SOBRE EL SUBSECTOR DE VIVIENDA DE
INTERES SOCIAL EN 1999
(millones de pesos)

Entidad	Situación Plan de Desarrollo	Recursos Plan	Total recursos 1999
Subsidios	192.000	60.000	252.000
Presupuesto Nacional	40.000	60.000	100.000
Cajas Compensación Familiar	152.000	-	152.000
Crédito	627.540	205.176	832.716
Fondo Nacional de Ahorro	114.600	-	114.600
Establecimientos de crédito	512.940	205.176	718.116
Contrapartidas	204.886	33.147	271.180
Contrapartida familias	102.443	33.147	135.590
Municipios	102.443	-	102.443
TOTAL	1.024.425	298.323	1.322.748

V. IMPACTO DEL PLAN EN EMPLEO GENERADO

Partiendo del supuesto de que la construcción de viviendas de estratos 1 y 2 genera 3.9 empleos directos y permanentes durante seis meses y la de los estratos 3 y 4 generan 4 empleos directos, y que por cada empleo directo se generan 1.2 empleos indirectos, se puede medir el impacto que la construcción de por lo menos 80.000 viviendas de interés social tendría en la generación de empleo.

En consecuencia, el Plan de Vivienda en 1999 generará alrededor de 300.000 empleos directos y más de 350.000 indirectos de tiempo completo durante los seis meses que se prevé durará el período de construcción de las viviendas.

VI. RECOMENDACIONES

El Ministerio de Desarrollo Económico y el Departamento Nacional de Planeación recomiendan al CONPES:

1. Solicitar al Ministerio de Hacienda apropiar \$60.000 millones adicionales para el programa de subsidios de vivienda de interés social para 1999.
2. Solicitar al Ministerio de Desarrollo Económico:
 - a. Expedir las normas que permitan la operación del programa aquí propuesto, en particular, aquellas relacionadas con el esquema unificado de subsidios, el cual se basa en la consideración del ahorro programado como parte de la calificación para la asignación de los mismos.
 - b. Realizar la divulgación para la puesta en marcha del programa aquí propuesto antes del 30 de Abril de 1999.