

¿Cómo estamos en vivienda?

En Colombia la construcción sigue teniendo un buen desempeño y dinámica de crecimiento. El número de metros cuadrados a ejecutar se incrementó en 6% a septiembre de 2016. En el 2015, este sector contribuyó a sostener el incremento del PIB nacional. En la estructura productiva es de los más importantes por la capacidad de generación de empleo de bajas capacidades y sus impactos en las industrias del cemento, metalúrgica y transporte.

En el departamento de La Guajira, la actividad viene disminuyendo desde el año 2014 y mantiene esta tendencia en la actualidad. Entre 2013 – septiembre 2016 el área construida ha sido de 102.023, 83.492, 65.882 y 43,899 M² respectivamente, en su mayoría para vivienda. Del 2014 al 2015 la variación fue negativa en 21,1%, por estas razones, el sector no incidió en el crecimiento del PIB departamental 2015.

El déficit de vivienda

El déficit de vivienda existente en La Guajira, es de los más altos en el país (promedio nacional del déficit cuantitativo es 5.4)¹. Muy a pesar de ello, este sector no reacciona y se sigue contrayendo. Es por ello que el derecho a la vivienda es de los más vulnerados.

La vivienda adecuada y saludable es un derecho. Ello incluye la seguridad de tenencia, la protección contra desalojos forzosos y el acceso a una vivienda asequible, habitable, bien situada y culturalmente satisfactoria. Es un componente para elevar el nivel de vida, e impacta salud, educación, cultura e integración familiar, entre otros.

- Según Camacol (2010), en el departamento el número de hogares crece a una tasa de 6.8% anual, lo que significa que se requieren 5.800 viviendas nuevas por año, incidiendo en el déficit cuantitativo de vivienda que constituye 31% (30.874 viviendas nueva). Tabla 1.
- Teniendo en cuenta el déficit cuantitativo y la tasa a la que crece el número de hogares en La Guajira, el número de viviendas que deben ser construidas anualmente hasta el 2030 para cumplir los Objetivos de Desarrollo Sostenibles y cubrir el déficit es de 7.300 unidades.
- Las viviendas con problemas de estructura concentran el 63% del déficit total, cohabitación con el 27% y hacinamiento mitigable el 10%.

¹ Minvivienda abril 2014.

- El déficit cualitativo es del 69%. De estos, el 39% de las viviendas tienen una sola carencia, en donde el acceso a los servicios domiciliarios es el problema más frecuente.
- Las mayores necesidades habitacionales se encuentran en Riohacha, Manaure, Uribia y Maicao. Tabla 2.
- Para incidir en el déficit cuantitativo de vivienda que afecta a los estratos 1, 2 y 3 entre 2012-2015 se deberían haber construido no menos de 14.600 viviendas. En el departamento en La Guajira se financiaron 3.146 unidades de viviendas gratuitas, por valor de \$ 132.918 millones. Lo que equivale a satisfacer el 21.5% de la demanda del periodo².
- En lo que va corrido del periodo institucional 2016-2019 se han viabilizados en La Guajira 1.629 viviendas de interés prioritario, equivalente al 11,1% de la meta si se desea incidir en el déficit cuantitativo de vivienda en el marco de los 20 años proyectado por Camacol (2010).

Tabla 1 . La Guajira. Déficit de Vivienda 2010

Concepto	Número	%
Total hogares	128.693	100,0
Hogares sin déficit	30.437	24,0
Hogares en déficit	98.257	76,0
Déficit cuantitativo (viviendas nuevas)	30.875	31,0
Estructura	19.412	63,0
Cohabitación	8.271	27,0
Hacinamiento	3.191	10,0
Déficit cualitativo (mejoramiento)	67.382	69,0
Una carencia	26.359	39,0
Dos carencia	17.169	25,0
Tres carencias	23.015	34,0
Cuatro Carencias	838	1,0

Fuente. Camacol 2010 con base en el censo 2005.

² Cálculos basados en que el 50% del déficit cuantitativo corresponde a viviendas de interés prioritario

Tabla 2 . Déficit de vivienda cuantitativo y cualitativo por municipios

Municipio	No de Hogares	Déficit Cuantitativo	Déficit Cualitativo
Riohacha	26.306	12.143	14.163
Albania	3.142	724	2.418
Barrancas	3.123	536	2.587
Dibulla	3.417	489	2.928
Distracción	1.480	203	1.277
El molino	863	137	726
Fonseca	3.039	426	2.613
Hatonuevo	1.751	431	1.320
La jagua del pilar	273	53	220
Maicao	13.555	3.407	10.148
Manaure	14.670	6.855	7.815
San Juan	3.522	413	3.109
Uribía	18.852	4.371	14.481
Urumita	1.561	278	1.283
Villanueva	2.703	409	2.294
TOTAL	98.257	30.875	67.382

Fuente. Camacol 2010 con base en el censo 2005

La financiación en el mercado crediticio de vivienda es débil

En el segundo trimestre de 2016 se desembolsaron créditos para la compra de viviendas nuevas y usadas por \$ 5.952 millones, cantidad menor a los otorgados en cada uno de los trimestres del 2015 y al promedio trimestral del 2014.

Los créditos asignados para viviendas nuevas y usadas entre 2013 y junio de 2016 asciende a \$ 97.341 millones de los \$ 2.2 billones otorgados en el Caribe. Ello significa que La Guajira solo representa el 4% en la disponibilidad y uso de recursos de que dispone el sector financiero en la región, por lo tanto, la iniciativa privada por sí sola no tiene los suficientes músculos para incidir en la reducción de las brechas municipales

del sector vivienda. De ello se concluye que las entidades territoriales deben hacer un esfuerzo fiscal considerable para atender sus necesidades habitacionales y focalizarlas en hogares con población en condiciones de vulnerabilidad. Tablas 3, 4 y gráfica 1.

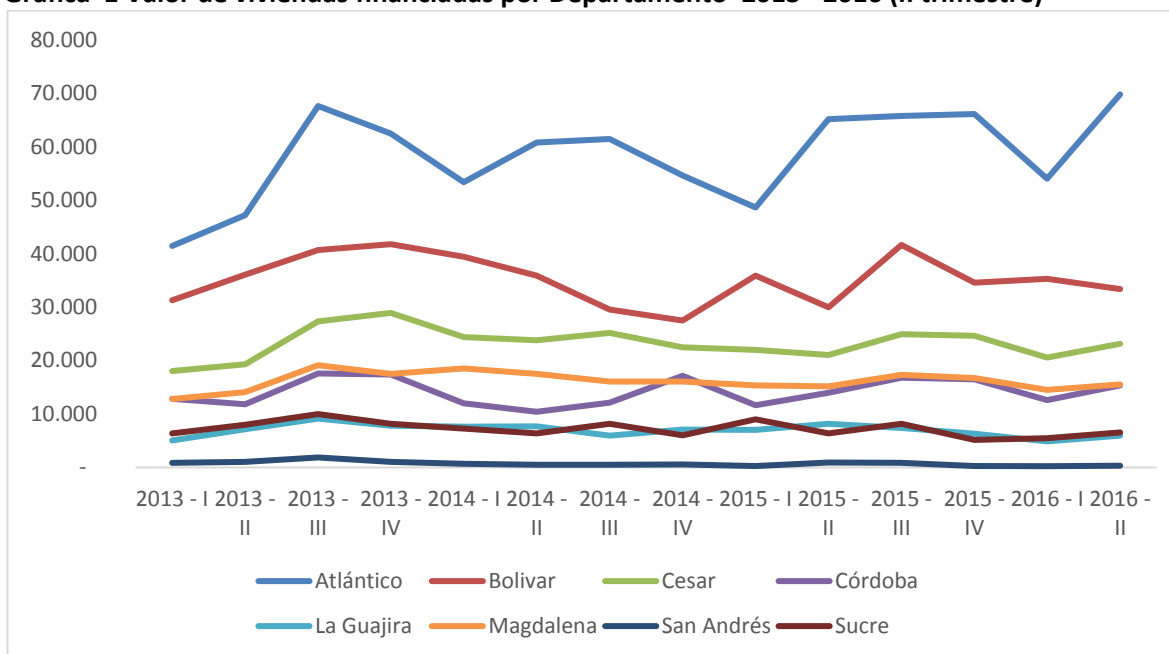
**Tabla 3. Valor de viviendas financiadas por Departamento
2013 - 2016 (II trimestre)**

Millones de pesos constantes IV trimestre de 2005

Trimestre	Atlántico	Bolivar	Cesar	Córdoba	La Guajira	Magdalena	San Andrés	Sucre
2013 - I	41.450	31.300	18.042	12.840	5.062	12.809	842	6.356
2013 - II	47.190	36.071	19.315	11.840	7.145	14.127	1.017	7.998
2013 - III	67.644	40.711	27.303	17.587	9.138	19.126	1.873	9.990
2013 - IV	62.456	41.778	28.920	17.409	7.798	17.519	1.028	8.152
2014 - I	53.379	39.409	24.419	12.030	7.651	18.545	712	7.290
2014 - II	60.833	35.878	23.811	10.420	7.704	17.527	508	6.349
2014 - III	61.445	29.520	25.187	12.116	5.983	16.082	491	8.160
2014 - IV	54.621	27.488	22.488	17.180	7.070	16.084	565	6.004
2015 - I	48.621	35.897	22.009	11.667	7.059	15.342	278	9.034
2015 - II	65.161	29.978	21.032	13.949	8.180	15.153	924	6.373
2015 - III	65.749	41.649	24.955	16.781	7.394	17.350	846	8.158
2015 - IV	66.156	34.570	24.620	16.495	6.327	16.736	259	5.158
2016 - I	54.037	35.280	20.580	12.611	4.879	14.546	236	5.486
2016 - II	69.815	33.366	23.167	15.356	5.952	15.530	306	6.561

Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE. Fecha de publicación: 19 de agosto de 2016-

Gráfica 1 Valor de viviendas financiadas por Departamento 2013 - 2016 (II trimestre)



Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE. Fecha de publicación: 19 de agosto de 2016.

Tabla 4 Valor de viviendas financiadas por Departamento 2013 - 2015

Millones de pesos constantes IV trimestre de 2005

Departamentos	Atlántico	Bolívar	Cesar	Córdoba	La Guajira	Magdalena	San Andrés	Sucre	Total
2013	218740	149860	93581	59676	29142	63581	4759	32496	653.848
2014	230277	132295	95905	51746	28408	68238	2276	27802	638.962
2015	245686	142093	92616	58892	28960	64582	2307	28724	1.292.810
Total	694.704	424.248	282.102	170.313	86.510	196.401	9.342	89.022	1.931.772

Fuente: Entidades Financiadoras de Vivienda, Cálculos DANE. Fecha de publicación: 19 de agosto de 2016-

La vivienda en los Objetivos de Desarrollo Sostenibles

En torno al derecho de la vivienda adecuada, digna y servicios públicos, los Objetivos de Desarrollo Sostenibles (ODS) que suscribió Colombia, señalan que los países firmantes del acuerdo deberán utilizar mejor el agua, lograr ciudades y asentamientos humanos inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles. Los objetivos 6 y 11, entre otras metas determinan las siguientes:

- Para 2030, asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales.
- Para 2030, aumentar la urbanización inclusiva y sostenible y la capacidad para una planificación y gestión participativas, integradas y sostenibles de los asentamientos humanos en todos los países.
- Para 2030, lograr el acceso universal y equitativo al agua potable, a un precio asequible para todos
- Para 2030, lograr el acceso equitativo a servicios de saneamiento e higiene adecuados para todos y poner fin a la defecación al aire libre, prestando especial atención a las necesidades de las mujeres y las niñas y las personas en situaciones vulnerable.
- Para 2030, proporcionar acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles, en particular para las mujeres y los niños, las personas de edad y las personas con discapacidad.
- Apoyar los vínculos económicos, sociales y ambientales positivos entre las zonas urbanas, periurbanas y rurales mediante el fortalecimiento de la planificación del desarrollo nacional y regional.
- Apoyar y fortalecer la participación de las comunidades locales en la mejora de la gestión del agua y el saneamiento.

Los Programas de Gobierno Nacional - Plan Nacional de Desarrollo

Los programas más relevantes son los siguientes:

Mi Casa Ya - Cuota Inicial. Para facilitar la compra de vivienda a las familias Colombianas.

Dirigido a hogares con ingresos superiores a 2 y hasta 4 salarios mínimos (\$1.378.910 - \$2.757.820) a los que el Gobierno les subsidiará la cuota inicial de su vivienda, con valor superior a 70 SMLMV (\$48.261.850) e inferior o igual a 135 SMLMV (\$93.076.425), y subsidiará además la tasa de interés del crédito hipotecario de 4 puntos. La tasa de interés bajaría del 12,5% al 8,5%.

Mi Casa ya - Subsidio a la Tasa de Interés

Existen 130 mil nuevos cupos de subsidio a la tasa de interés para aquellas familias que quieran adquirir vivienda nueva de interés prioritario (VIP) y de interés social (VIS). Facilitar la financiación de las familias de que quieran comprar vivienda nueva, cuyo valor no exceda los 135 salarios mínimos mensuales legales vigentes, es decir (\$93.076.425) noventa y tres millones setenta y seis mil cuatrocientos veinticinco pesos. El subsidio a la tasa de interés del Gobierno Nacional le ayuda a los colombianos a pagar hasta el 30% de la cuota mensual de su crédito hipotecario.

Mi Casa Ya – Ahorradores

Busca promover la adquisición de vivienda para familias que tengan ingresos de hasta dos (2) salarios mínimos mensuales. Estas familias podrán tener casa propia sin comprometer más del 30% de su ingreso en el pago de las cuotas del crédito que se les otorguen para la adquisición de vivienda. La Guajira tiene asignado un cupo menor al 1%. Tabla 5.

Tabla 5. . Cupos seleccionados por departamento.

Departamento	Total
Antioquia	2.320
Arauca	428
Atlántico	9.339
Bolívar	1.764
Boyacá	2.216
Caldas	1.900
Casanare	501
Cauca	3.213
Cesar	5.183
Cundinamarca	6.536
Huila	1.472
La Guajira	620
Magdalena	2.110
Nariño	2.749
Norte de Santander	4.346
Quindío	2.810
Risaralda	3.655
Santander	2.832
Sucre	692
Tolima	2.235
Valle del Cauca	10.720
Total	67.260

Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2016.

El programa de Titulación del Gobierno Nacional

Busca llegar a las familias más vulnerables del país, que durante muchos años han ocupado predios fiscales y no han tenido acceso a un título de propiedad sobre los mismos.

Subsidio de vivienda rural

Es un aporte en dinero o en especie que el Estado entrega por una sola vez al hogar beneficiario, con el objeto de facilitarle una Solución de Vivienda de Interés Social Rural, sin cargo de restitución.

Aspectos para tener en cuenta en la gestión territorial por una vivienda digna

- Los compromisos del país en torno de los Objetivos de Desarrollo Sostenibles hacen determinante focalizar la gestión administrativa de las entidades de gobierno en el sector de la vivienda en condiciones dignas. La gestión del departamento y los municipios deben complementarse con el esfuerzo nacional en los diferentes programas.
- En La Guajira el mercado de financiación de vivienda solo, no permite solucionar el problema del déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda. Como no se actúa de manera contundente contra este, impacta ilegalidad de la tenencia, el hacinamiento, los problemas de salubridad, seguridad, violencia intrafamiliar, entre otros.
- De acuerdo a los nuevos convenios firmados con el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio se establecieron la construcción 920 casas para las familias más vulnerables de la siguiente manera: 200 en Dibulla, 130 en Distracción, 200 en El Molino, 290 en Hatonuevo en dos proyectos, y 100 en la Jagua del Pilar. No se incluyen Riohacha, Uribia, Manaure y Maicao, en donde se concentra los mayores déficits.
- Cuando se asignan subsidios de vivienda nueva para construcción no se tienen en cuenta las características culturales propias de los indígenas. Las viviendas son homogéneas, no existen diferencias entre las viviendas urbanas, rurales y para las comunidades étnicas. Se requiere avanzar sobre los decretos reglamentarios del artículo 18 de la Ley 1753 de 2015 para definir condiciones diferenciales.
- En el déficit de viviendas, el 50% corresponde a unidades de interés prioritario, que por las características de los hogares que las demandan requieren atención urgente y un importante apoyo fiscal del Gobierno nacional, departamental y municipal.
- Los entes territoriales deben buscar alternativas para incidir en el déficit cualitativo de por los menos 26.359 viviendas. Una alternativa es aplicar a la Estrategia de Vivienda Saludable, en las que se requiere resolver una carencia asociada a servicios públicos básicos y con ello mejorar las condiciones de salud de quienes la habitan.

ANEXOS

**Área total aprobada para total y vivienda en 302 municipios, según departamentos y Bogotá.
Enero - Septiembre 2015 – 2016**

Metros cuadrados

Departamentos y Bogotá	Enero - septiembre			
	2015		2016	
	Vivienda	Total	Vivienda	Total
Antioquia	2.575.083	3.497.946	1.975.133	2.709.400
Atlántico	989.619	1.419.355	848.921	1.201.658
Bogotá, D.C.	2.326.742	3.519.686	2.286.090	3.398.757
Bolívar	354.293	572.503	842.737	1.020.727
Boyacá	670.242	782.873	505.858	624.620
Caldas	163.738	221.926	223.620	258.206
Caquetá	30.844	54.502	22.575	29.910
Cauca	303.275	384.985	214.215	291.796
Cesar	141.799	245.110	105.348	143.455
Córdoba	215.575	301.621	339.917	395.395
Cundinamarca	2.235.062	2.966.896	1.348.162	1.892.534
Chocó	11.855	13.674	14.242	18.890
Huila	489.668	662.172	233.602	300.424
La Guajira	76.108	130.886	34.090	43.899
Magdalena	197.946	262.718	176.277	244.546
Meta	448.401	553.990	332.112	406.582
Nariño	585.695	674.432	284.798	390.168
Norte de Santander	367.397	519.867	226.113	307.875
Quindío	222.116	284.241	200.170	249.707
Risaralda	297.711	434.020	450.342	579.927
Santander	1.226.085	1.537.803	487.309	654.791
Sucre	129.755	172.490	108.869	141.361
Tolima	560.166	659.372	686.677	744.485
Valle del Cauca	1.161.640	1.803.459	1.189.108	1.485.796
Arauca	14.768	38.669	34.699	38.065
Casanare	96.993	160.565	36.668	56.315
Putumayo	31.004	43.799	23.339	42.847
San Andrés	5.513	28.215	3.449	19.140
Amazonas	11.141	13.739	15.821	34.546
Guainía	1.202	6.531	1.930	4.196
Guaviare	11.458	21.025	5.738	6.601
Vaupés	1.588	2.394	1.669	2.217
Vichada	1.945	2.779	1.065	3.208
Total	15.956.427	21.994.243	13.260.663	17.742.044

Fuente: DANE Fecha de publicación: 15 de noviembre de 2016

Área total aprobada según tipo de construcción en 302 municipios, según departamentos y Bogotá. Enero - Septiembre 2015 – 2016

Departamentos y Bogotá	Vivienda	Industria	Oficina	Bodega	Comercio	Hotel	Educación	Hospital	Administración pública	Religioso	Social	Otro	Total
Antioquia	1.975.133	64.822	58.080	117.783	277.868	49.815	23.747	80.322	12.867	7.027	40.018	1.918	2.709.400
Atlántico	848.921	36.145	39.757	142.612	85.484	6.760	13.289	18.736	3.056	4.383	2.515	-	1.201.658
Bogotá, D.C.	2.286.090	35.043	460.718	6.235	319.486	36.596	201.715	29.977	9.657	9.204	4.036	-	3.398.757
Bolívar	842.737	144	18.330	30.268	52.035	39.543	4.528	24.764	133	2.345	5.900	-	1.020.727
Boyacá	505.858	2.904	5.642	6.008	42.467	1.655	38.919	16.656	2.020	554	1.358	579	624.620
Caldas	223.620	160	1.672	8.049	14.594	263	9.103	598	-	54	93	-	258.206
Caquetá	22.575	-	1.052	1.677	2.619	612	-	-	1.375	-	-	-	29.910
Cauca	214.215	157	95	4.774	15.940	1.327	7.289	13.746	22.914	6.165	5.174	-	291.796
Cesar	105.348	-	957	1.380	20.152	4.450	1.682	2.047	-	865	1.258	5.316	143.455
Córdoba	339.917	-	1.132	5.134	28.332	1.171	1.717	4.018	2.249	758	10.856	111	395.395
Cundinamarca	1.348.162	155.345	9.284	107.279	197.964	5.528	35.341	6.633	5.870	5.843	1.726	13.559	1.892.534
Chocó	14.242	-	-	-	1.047	-	3.411	-	-	-	190	-	18.890
Huila	233.602	118	12.078	2.540	11.633	1.008	10.642	3.158	24.586	424	635	-	300.424
La Guajira	34.090	-	617	356	1.929	2.299	325	-	270	2.800	1.213	-	43.899
Magdalena	176.277	6.360	192	4.934	17.100	24.218	12.176	1.834	-	140	1.315	-	244.546
Meta	332.112	277	6.579	2.859	49.021	3.322	6.868	501	-	-	4.768	275	406.582
Nariño	284.798	3.132	230	11.816	18.655	3.219	59.925	7.256	-	-	1.137	-	390.168
Norte de Santander	226.113	716	1.538	4.727	19.990	2.465	28.972	13.595	4.087	544	5.128	-	307.875
Quindío	200.170	1.610	2.802	3.549	16.713	12.529	3.894	73	192	8.054	121	-	249.707
Risaralda	450.342	9.511	9.357	41.767	31.159	3.383	15.232	16.582	1.375	606	116	497	579.927
Santander	487.309	5.698	1.292	21.446	58.089	7.343	24.670	39.773	2.440	511	6.220	-	654.791
Sucre	108.869	985	844	611	10.266	1.555	6.274	9.167	218	1.280	1.292	-	141.361
Tolima	686.677	1.409	661	6.282	28.090	3.226	10.028	6.443	86	1.046	537	-	744.485
Valle del Cauca	1.189.108	47.247	11.207	45.489	127.337	20.483	20.944	6.516	3.501	3.010	9.538	1.416	1.485.796
Arauca	34.699	161	134	-	1.582	-	-	238	-	-	1.251	-	38.065
Casanare	36.668	5.003	3.375	3.871	3.713	742	239	-	-	2.221	483	-	56.315
Putumayo	23.339	-	234	-	4.372	2.981	1.253	10.304	-	130	234	-	42.847
San Andrés	3.449	-	867	-	1.652	-	12.348	-	-	-	824	-	19.140
Amazonas	15.821	115	-	2.806	2.733	10.448	2.623	-	-	-	-	-	34.546
Guainía	1.930	-	1.223	-	456	387	-	-	-	200	-	-	4.196
Guaviare	5.738	-	-	-	863	-	-	-	-	-	-	-	6.601

GUAJIRA360°

CENTRO DE PENSAMIENTO PARA EL DESARROLLO

Departamentos y Bogotá	Vivienda	Industria	Oficina	Bodega	Comercio	Hotel	Educación	Hospital	Administración pública	Religioso	Social	Otro	Total
Vaupés	1.669	-	-	105	233	80	-	-	130	-	-	-	2.217
Vichada	1.065	-	-	-	193	863	396	-	-	691	-	-	3.208
Total	13.260.663	377.062	649.949	584.357	1.463.767	248.271	557.550	312.937	97.026	58.855	107.936	23.671	17.742.044

Fuente: DANE Fecha de publicación: 15 de noviembre de 2016