

Determinantes Socioeconómicos de Tenencia de Vivienda para Colombia, 2018

Nicolás Alberto Serrano Olmos

Universidad Santo Tomás

Facultad de Economía

Bogotá, Colombia

2020

Agradecimientos

Agradezco a todo el cuerpo docente de la maestría,
A la Dra. Olga Marina García por su constante apoyo y palabras de aliento,
Padres y hermanos por ser el apoyo vital para culminar cada meta propuesta.

Agradezco a mi hija Antonia Serrano por impregnar de sabiduría mi recorrido
y por llenar de alegría cada día, este logro es tuyo vida mía.

Resumen

La investigación inicia con la revisión teórica acerca de los conceptos de pobreza, distribución del ingreso y vivienda, confrontando diversas posturas al respecto y unificando criterios de acuerdo con la vigencia e idoneidad de los mismos para la coyuntura del País. Posteriormente se documentaron las políticas lineadas por el estado en esta materia y se hizo un panorama descriptivo de acuerdo con las cifras presentadas en el plan nacional de desarrollo 2018-2022. De acuerdo con la construcción teórica de conceptos se implementó una medición econométrica que permitiera evaluar la relevancia de determinantes socioeconómicas transversales a los conceptos relacionados en un inicio (pobreza, distribución del ingreso y vivienda), para ello se tomó información sobre la Gran Encuesta Integrada de Hogares año 2018, el modelo econométrico definido es un logit que mide la incidencia de cada variable sobre la forma de tenencia, en propiedad u arriendo. A partir del modelo se sugieren políticas en pro de mejorar las condiciones de vivienda, reconociendo aspectos de ingreso y de calidad de vida asociados a la tenencia o no de vivienda propia, así mismo se sugieren políticas que privilegien la condición de arrendamiento buscando abrir el espectro resolutorio de políticas de vivienda.

Palabras clave: vivienda, pobreza, distribución del ingreso, política de vivienda, determinantes socioeconómicas, vivienda propia, vivienda en arriendo.

Clasificación JEL: I32, E25, R21, R31.

Abstract

The research begins with a theoretical review of the concepts of poverty, income distribution and housing, confronting different positions on the matter and unifying criteria according to their validity and suitability for the country's situation. Subsequently, the policies outlined by the state in this matter it documented, and a descriptive panorama was made according to the figures presented in the national development plan 2018-2022. According to the theoretical construction of concepts, an econometric measurement was implemented to evaluate the relevance of socioeconomic determinants transversal to the concepts related at the beginning (poverty, income distribution and housing, for this information was taken from the Great Integrated Household Survey 2018, the defined econometric model is a logit that measures the incidence of each variable in the form of tenure in property or lease. Based on the model, policies are suggested to improve housing conditions, recognizing aspects of income and quality of life associated with owning or not owning a home, as well as policies that privilege the condition of renting, seeking to open the resolution spectrum of housing policies.

Keywords: housing, poverty, income distribution, housing policy, socio-economic determinants, own housing, rental housing.

Classification JEL: I32, E25, R21, R31.

Contenido

	pág.
Introducción	8
Capítulo 1. Distribución del Ingreso, Pobreza y Vivienda	11
1.1 Marco Teórico	11
1.2 Marco Legal	17
1.3 Marco Conceptual	20
1.3.1 Pobreza	20
1.3.2 Distribución del ingreso	20
1.3.3 Vivienda	20
1.4 Estado del Arte	20
Capítulo 2. Disertación de los Conceptos de Investigación	24
2.1 Distribución del Ingreso	24
2.1.1 Análisis de condiciones socioeconómicas	35
2.1.2 Desigualdad y tributos	41
2.2 Pobreza	43
2.3 Vivienda	49
Capítulo 3. Modelo Econométrico Determinantes Socioeconómicos y Tenencia de Vivienda en Colombia	54
3.1 Construcción Teórica	56
3.2 Descripción de los Datos	62
3.3 Estadísticos Descriptivos	64
Capítulo 4. Recomendaciones en Política Pública	88

Bibliografía

92

Anexo A. Encuesta

¡Error! Marcador no definido.

Lista de Gráficas

	pág.
Gráfica 1. Composición del 1% de ingresos más elevados, 2006 – 2010. Fuente: Elaboración Jiménez, Desigualdad, concentración del ingreso y tributación sobre las altas rentas en América Latina, Copyright 2015.	35
Gráfica 2. Pobreza monetaria 2002 - 2017 Colombia. Fuente: Plan Nacional de Desarrollo 2018 – 2022 Pacto por Colombia	47
Gráfica 3. Pobreza monetaria 2002 - 2017 Colombia. Fuente: Plan Nacional de Desarrollo 2018 – 2022 Pacto por Colombia	48
Gráfica 4. Pobreza extrema por departamento como proporcional de la nacional 2002 - 2017. Fuente: Plan Nacional de Desarrollo 2018 – 2022 Pacto por Colombia	48
Gráfica 5. Índice de pobreza multidimensional 2010 - 2017. Fuente: Plan Nacional de Desarrollo 2018 – 2022 Pacto por Colombia	49
Gráfica 6. Diagrama de ciclos causales Fuente: (Baena and Olaya, 2013).	54
Gráfica 7. Forma de tenencia total y jefe del hogar. Fuente: GEIH. Cálculos propios	64
Gráfica 8. Número de personas por vivienda. Fuente: GEIH. Cálculos propios	65
Gráfica 9. Jefe del hogar por género y forma de tenencia. Fuente: GEIH. Cálculos propios	66
Gráfica 10. Rango de edad jefe del hogar por forma de tenencia. Fuente: GEIH. Cálculos propios	66
Gráfica 11. Estado civil jefe del hogar y forma de tenencia. Fuente: GEIH. Cálculos propios	67
Gráfica 12. Estrato jefe del hogar por forma de tenencia. Fuente: GEIH. Cálculos propios	68
Gráfica 13. Nivel de ingresos por hogar (otras formas de tenencia). Fuente: GEIH. Cálculos propios	69

Gráfica 14. Nivel de ingresos por hogar (tenencia en propiedad). Fuente: GEIH. Cálculos propios	69
Gráfica 15. Nivel de ingresos per cápita por estrato. Fuente: GEIH. Cálculos propios	70
Gráfica 16. Nivel de ingresos per cápita por estrato/ forma de tenencia. Fuente: GEIH. Cálculos propios	71
Grafica 16. Residuales del modelo	79

Lista de Tablas

	pág.
Tabla 1. <i>Definición de Pobreza por Concepto/Indicador</i>	45
Tabla 2. <i>Clasificación de los modelos de elección discreta</i>	60
Tabla 3. <i>Densidad de viviendas</i>	65
Tabla 4. <i>Resultados modelo econométrico</i>	73

Introducción

Citando el artículo 51 de la Constitución Política de Colombia

Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda. (1991, art. 51)

Tenemos que dentro de la postura proteccionista que dicta la ley en este sentido se vela por brindar todas las herramientas posibles para permitir que el acceso a la vivienda digna se contemple como un derecho, más que como la adquisición de un bien suntuoso o de difícil acceso.

En esta medida el Estado ha intervenido dentro del marco normativo que el mismo artículo le determina, siendo el puente entre oferta y demanda, asegurando que se concierten las condiciones óptimas de financiación y de calidad en cuanto a estructura.

De la mano de la implementación de la Constitución Política de 1991 se dio cabida a la apertura económica, teniendo está como uno de sus ejes la descentralización de las funciones del estado en distintas materias, entre ellas la actividad constructora. De esta forma se abrió paso a una figura Estatal menos participativa en términos de construcción y más involucrada en aspectos netamente financieros, lo cual configuró la vigente postura subsidiaria por parte del estado (sin desconocer el hecho de que el mismo determina aspectos de topes en precios).

Los términos subsidiarios pretenden resolver las dificultades de acceso, toda vez que la población en condición de vulnerabilidad no es mercado objetivo para las entidades privadas, pese a lo cual se pueden acarrear inconvenientes por los siguientes aspectos:

1- La población sujeta de obtener un subsidio debe demostrar que, en efecto y de acuerdo con sus limitaciones económicas es meritoria de recibir esta ayuda, sin embargo, puede ver

limitadas sus posibilidades para culminar el proceso toda vez que le es difícil completar el dinero requerido para una cuota inicial o para cumplir a cabalidad con las cuotas pactadas con la entidad privada.

2- Dadas las limitaciones del suelo y las características puntuales que este tipo de proyectos (*en este punto se implementan términos de vivienda de interés social y viviendas de interés prioritario*) significan, se genera una oferta con tendencia a la ubicación en periferias, generando condiciones de guetización y limitaciones en el acceso a las herramientas centralizadas de la economía.

De acuerdo con el índice de pobreza monetaria medido por el DANE, se tiene que a corte de 2018 el 27% de la población se encontraba en condición de pobreza (13,07 millones de personas), así mismo se tiene que el 47,9% de la población colombiana tiene vivienda en propiedad, lo que sobre una base 48.2 millones de habitantes devela que existen 25 millones de personas cuya forma de tenencia no es de propiedad. Al equiparar la población en situación de pobreza frente a la cifra de otras formas de tenencia se puede presumir un alto volumen de población en condición de vulnerabilidad por términos de ingresos y falta de condiciones de vivienda de calidad.

En este punto se permitió plantear la pregunta de la actual investigación de la siguiente manera:

¿Las políticas Estatales de vivienda generan soluciones integrales para la población en condición de vulnerabilidad?

Para ello se plantea como objetivo principal establecer cuales determinantes a nivel socioeconómico (en el contexto de la pobreza y la desigualdad) tienen implicaciones en las formas de tenencia de vivienda, de manera tal que se puedan formular recomendaciones a nivel de políticas

públicas al respecto de la forma en la que actualmente el estado viene desempeñando un rol interventor o mediador.

En consecuencia, con lo anterior se plantearon los siguientes objetivos específicos:

1- Elaborar un acervo teórico de acuerdo con el lineamiento principal de la investigación que permita identificar las principales nociones sobre las cuales se construyen los conceptos de vivienda, pobreza y distribución del ingreso, ello con sólidas bases de marco legal y conceptual.

2- A partir de la construcción teórica y conceptual, se plantea un modelo econométrico que permita establecer la relación causal entre determinadas características socioeconómicas de viviendas y de jefes del hogar con formas de tenencia de vivienda, Para ello se utilizará información de la gran encuesta integrada de hogares año 2018.

3- Proponer en base a los resultados obtenidos recomendaciones en política pública de vivienda, buscando de esta manera proponer una figura de estado más asertiva en cuanto a condiciones de generación de condiciones de vivienda de calidad, abrir el espectro a soluciones distintas a la vivienda en propiedad.

Las políticas de vivienda en Colombia han estado determinadas por un componente netamente cuantitativo, toda vez que la resolución al problema de acceso a la vivienda en condiciones de calidad se da en mayor medida a través de la construcción de unidades inmobiliarias. Teniendo en cuenta esto se puede omitir información relevante que permita hacer más asertivas las decisiones que se toman en esta materia.

Capítulo 1. Vivienda, Pobreza y Distribución del Ingreso,

1.1 Marco Teórico

El informe de UN hábitat Urbanización para el desarrollo humano, define la vivienda como un bien complejo: cuando se adquiere una, además de la construcción que se va a habitar, se adquiere la posibilidad de habitar una ciudad particular y una localización dentro de esa ciudad. Con todos los atributos de su entorno. (Giraldo, 2009)

Se debe entonces analizar a la vivienda no solo como el escenario del individuo y la edificación, se debe abordar también desde el ambiente de la ciudad y la capacidad de esta misma para brindar oportunidades a través de instituciones, ya sean de carácter público o privado. La combinación ideal por construir una acertada política de vivienda describe una relación sólida entre el Estado (cuyas acciones deben ir dirigidas a resolver aspectos sociales mediante flexibilidad financiera) y los beneficiarios seleccionados de forma coherente, cuya red de oportunidades de acceso y crecimiento económico mejoren de forma dinámica y continua, reduciendo la centralización y la gobernanza local.

A pesar de la evidente importancia que la vivienda encierra, el contexto a nivel regional demuestra que los temas en esta materia (dentro de las políticas sociales) se ven relegados frente a otros aspectos como educación y salud, principalmente por el alto costo que la misma implica. “Los programas de pobreza atendían solamente a los muy pobres. La educación pública se ocupaba de la gente joven (y ni siquiera todos porque los niños en edad preescolar no eran incluidos). La salud pública atendía a la gente enferma y a las mujeres en estado de gravidez. La seguridad social se ocupaba de los ancianos. El problema con la vivienda es que ésta abarca todos los grupos; todos excepto los más ricos necesitan ayuda para obtener una casa”. (Gilbert, 2001, p12).

En virtud de lo mencionado se tiene que la vivienda carece de un actor dentro de la sociedad que resuelva de forma íntegra las carencias que se demuestran en este aspecto, la mera construcción de unidades es un factor determinante en épocas de crisis de una economía por los ya conocidos términos de demanda agregada, de como este sector demuestra capacidades de reactivación económica por la generación de empleo que implica y las redes económicas que crea consigo, sin embargo en épocas de estabilidad o crecimiento la vivienda no ofrece un peso sustancial en los indicadores agregados, no hace caso de un indicador demostrable que fácilmente impacte sobre el producto interno bruto o que genere réditos en el corto plazo frente a los altos costos que conlleva. La vivienda pareciera ser un sector demasiado costoso en términos económicos y demasiado cuantitativo en términos sociales, el real problema de esto es que quienes más necesitan soluciones en esta materia pueden ser las personas más afectadas por términos de pobreza ergo distribución del ingreso.

La concepción de pobreza encierra una ambigüedad tal que el debate sobre cómo debe ser determinada y posteriormente resuelta, no logra unificar las soluciones que esta requiere para mejorar los términos económicos (a nivel de toda la economía, sus teorías y vertientes) en que se desenvuelve el día a día de una nación.

Las formas de medir la pobreza generalmente indican una disyuntiva toda vez que pueden provenir de criterios netamente cuantitativos o partir de bases que relativizan las condiciones para determinar la existencia o no de niveles de este fenómeno, el concepto común al respecto de la noción de pobreza hace caso de todas las condiciones y circunstancias físicas que en su conjunto establecen un mínimo necesario de subsistencia, el punto común de todas las vertientes es asociar la pobreza a la carencia o a la incapacidad al respecto de un ítem.

“El termino pobreza tiene distintos significados en las ciencias sociales. En un trabajo reciente Paul Spicker (1999) identifica once posibles formas de interpretar esta palabra: *necesidad, estándar de vida, insuficiencia de recursos, carencia básica de seguridad básica, falta de titularidades, privación múltiple, exclusión, desigualdad, clase, dependencia y padecimiento inaceptable*. Todas estas interpretaciones serían mutuamente excluyentes, aunque varias de ellas pueden ser aplicadas a la vez, y algunas pueden no ser aplicables en toda situación” (Feres, 2001, p. 47)

Sin embargo en los términos de la discusión económica se tiene que la gran mayoría de estos conceptos tienen un alto componente subjetivo, que hace que su medición sea de difícil ejecución, en este orden de ideas el concepto derivado en indicador que más se aplica es el del Banco Mundial, de carácter unidimensional, tiene como variable determinante el ingreso mínimo percibido por una persona (con base en datos del Banco el ingreso mínimo es de \$1,90 dólares al día), de acuerdo a información publicada por el mismo Banco, la tendencia viene siendo de reducción en el volumen registrado para los últimos 20 años, situación que se explica en el aumento del umbral de pobreza, que antes estaba en \$1,25 dólares al día, para el 2015 se logró que solo un 10% de la población mundial estuviere por debajo de dicho umbral y se proyecta que para el 2030 este porcentaje tienda a desaparecer.

Ahora bien, de acuerdo a lo sugerido por Amartya Sen, la pobreza tiene que ver con la incapacidad demostrada para atender las necesidades básicas (materiales e inmateriales) en múltiples escenarios, necesidades que trascienden lo material y pueden ser analizadas en términos cuantitativos, profundizando en este concepto se puede entender que equiparar medidas desde enfoques unidimensionales puede distorsionar las conclusiones finales en cuanto a pobreza.

En base a lo emitido por Pierre Salama nos podemos servir de dos formas de medir la pobreza para entender por qué los enfoques que solo tienen en cuenta el ingreso como medida de este indicador no son equiparables

La pobreza puede ser calificada de absoluta o relativa. En el primer caso es considerado como pobre aquél, que no dispone de suficientes recursos monetarios para reproducirse. La pobreza es, entonces, calificada de absoluta. Esta forma de medir atañe a los países en desarrollo. Segundo, es considerado como pobre aquél cuyo ingreso monetario se encuentra por debajo de 50% del ingreso mediano. La pobreza es entonces calificada de relativa. (Salama, 2008, p. 2)

No se toma en cuenta la idea que en cada país tengan por ejemplo una noción distinta sobre el acceso a servicios básicos como la salud, la educación o la vivienda y que sumados ahondarían en un concepto específico de pobreza.

A pesar de la relativización de los conceptos de pobreza, es relevante el hecho de que todos pueden causar una implicación directa en la idea de vivienda, si se analiza la pobreza desde el ámbito de un indicador monetario, tendremos que el grupo que se encuentra bajo el umbral definido y que pretenda acceder a una unidad inmobiliaria puede verse excluido por los términos financieros que se establezcan desde las políticas subsidiarias, si se analiza la pobreza desde la carencia de seguridad básica, en primera instancia debemos tender a analizar a quienes desde la unidad indivisible de la persona no cuentan con un refugio en condiciones dignas, si se toman en cuenta los aspectos de la pobreza desde la desigualdad, tenderíamos a analizar las condiciones de vivienda en periferia que ahondan las relaciones desiguales de la sociedad en términos de acceso a los beneficios de una economía centralizada.

Con lo anterior se pretende hacer énfasis en el hecho de que, a pesar de visualizar distintas nociones de pobreza, todas y cada una de ellas competen a las políticas de solución de vivienda, es decir la vivienda es un tema transversal a la pobreza.

“Si la pobreza sólo dependiera del ingreso, no cabe ninguna duda que su abatimiento se lograría alentando únicamente el crecimiento del PIB. No obstante, la evidencia demuestra que la evolución del ingreso genera alteraciones en la forma de la curva de Lorenz, de ahí que se postule que cualquier política antipobreza debe ser examinada teniendo en cuenta los cambios que el crecimiento de la producción genera en la concentración del ingreso” (Medina, 2014, p. 8). Esta premisa es fundamental para entender la relación en términos económicos que guardan los conceptos de pobreza y distribución del ingreso, pero también es importante desde el punto de vista social en el cual las estructuras productivas ahondan los términos de desigualdad por la falta de una ajustada asignación de los réditos que la economía produce.

En la actualidad las disertaciones al respecto de la distribución del ingreso giran en torno a la discusión sobre la reducción de las brechas que obliga a que la asignación de recursos cada vez se presente de una forma más focalizada hacia los deciles más altos. La segunda ley fundamental del Capitalismo $\beta = s/g$ en donde s significa la tasa de ahorro y g es la tasa de crecimiento de una economía determinada, es el mecanismo teórico que describe las relaciones de desigualdad del ingreso, de acuerdo a lo indicado por Piketty esta relación cobra relevancia en los términos de acumulación de riqueza vía acervo de capital; luego de hacer una referencia histórica se determina que para el siglo XXI se afronta un decrecimiento en la tasa natural de crecimiento demográfico, lo que directamente significa ritmos de crecimiento promedio en la economía mundial del orden del 1% anual, para el caso colombiano cuya tasa de ahorro bruto sobre el PIB para el año 2018 fue

de acuerdo a los datos del Banco Mundial del 15% y cuya tasa de crecimiento fue del 2,7% la relación capital/ingreso significaba que en ese entonces la economía en general habría acumulado el equivalente a cinco años de ingreso nacional representado en capital, “digámoslo de otro modo: en una sociedad prácticamente estancada desde un punto de vista económico, las riquezas acumuladas en el pasado adquieren inevitablemente una importancia desmedida” (Piketty, 2014, p. 182).

Teniendo presente la estrecha relación por un lado entre la pobreza y la vivienda, así como entre la pobreza y la distribución del ingreso, se establece un puente común entre lo que representa la desigualdad y vivienda, los términos de acumulación que acrecientan las condiciones de desigualdad juegan un papel preponderante en la justa asignación de vivienda en términos de precio y calidad. “Las causas se encuentran en muchos campos: flexibilización laboral y empeoramiento de condiciones, consecuencias negativas de los estados de bienestar, discriminación étnica, entre otros. Uno especialmente relevante es el de la concentración geográfica de la pobreza en las ciudades: la industria y los grupos más ricos emigraron hacia zonas suburbanas de las ciudades y dejaron extensas zonas de pobres sin acceso al empleo no calificado. Ello generó problemas de delincuencia, deserción escolar, desintegración familiar y apatía”. La economía suele centralizar sus actividades lo que genera un acaparamiento de los espacios céntricos, lo que finalmente expulsa de estos círculos al grueso de la población en condición de vulnerabilidad. Revisando la agrupación por localidades de la ciudad de Bogotá a partir del análisis de correspondencia múltiples (Secretaria distrital del hábitat, 2014) se puede avizorar la descripción realizada en el plano real; se tiene pues que hay un primer grupo que contiene a la localidad de chapinero, Usaquén y Teusaquillo y cuyas características principales pasan por agrupar altos grados de formalidad en tenencia, un promedio de dos habitantes por hogar y altos

niveles de escolaridad, además de un promedio en ingresos per cápita de \$1.232.000. En un segundo grupo se contienen las localidades de Fontibón, Engativá, suba, barrios unidos y la candelaria, en este grupo se hayan características comunes al respecto de los ingresos por persona (al menos un salario mínimo), un promedio de 4 habitantes por hogar y al igual que en el primer grupo un alto grado de tenencia en formalidad. En un tercer grupo en el cual se encuentran las localidades de Antonio Nariño, Kennedy, Los Mártires, y Puente Aranda, se evidencia de acuerdo a la clasificación un mayor grado de informalidad en tenencia de vivienda, mayor variación en niveles educativos entre tecnólogos y profesionales, así como un alto número de migrantes permanentes en búsqueda de oportunidades laborales, el ingreso oscila entre 1 y 2 salarios mínimos por persona. Para el último grupo se tiene a las localidades de Rafael Uribe Uribe, San Cristóbal, Bosa, Ciudad Bolívar, Tunjuelito y Usme, las condiciones sociales para este grupo de localidades demuestran mayores niveles de pobreza, menor grado de escolaridad, migrantes por circunstancias de violencia y altos grados de déficit de vivienda. La clasificación descrita demuestra que las localidades que se ubican en la periferia de la ciudad son aquellas que presentan mayores dificultades a nivel social, en la medida en que las actividades bancarias, los centros médicos y las principales actividades de comercio se agrupan, más complejo resultara acceder a las mismas.

Se evidencia pues la relación causal entre los 3 conceptos planteados en el documento, a continuación, se describirán los aspectos normativos y conceptuales que permitirán desarrollar conclusiones a partir del problema evidenciado

1.2 Marco Legal

- Artículo 51 Constitución Política:

Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda. (1991, art. 51).

- Ley 49 de 1990: a través de esta ley se establece que las cajas de compensación familiar están obligadas a crear un fondo para el subsidio de vivienda el cual se otorgará en dinero o en especie como forma de financiación de la vivienda de interés social (art. 68).

- Ley 3 de 1991: Por la cual se crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, se establece el subsidio familiar de vivienda, se reforma el Instituto de Crédito Territorial, ICT, y se dictan otras disposiciones.

- Ley 361 de 1997: Por la cual se establecen mecanismos de integración social de las personas con limitación y se dictan otras disposiciones.

- Ley 388 de 1997: El establecimiento de los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes

- Ley 546 de 1999: Por la cual se dictan normas en materia de vivienda, se señalan los objetivos y criterios generales a los cuáles debe sujetarse el Gobierno Nacional para regular un sistema especializado para su financiación, se crean instrumentos de ahorro destinado a dicha financiación, se dictan medidas relacionadas con los impuestos y otros costos vinculados a la construcción y negociación de vivienda y se expiden otras disposiciones.

- Decreto 2190 de 2009: Que, con el fin de solventar el déficit cuantitativo y cualitativo habitacional, especialmente de la población más vulnerable, y conforme al Plan Nacional de Desarrollo y a lo establecido por la Ley 546 de 1999, el Gobierno Nacional debe ajustar los criterios de distribución de recursos del Subsidio Familiar de Vivienda con base en la información del módulo de vivienda del Censo General 2005. De esta forma, se estimularán los procesos de adjudicación de subsidios para las regiones del país que incentiven la oferta de vivienda de interés social prioritaria, especialmente aquellos que cuenten con el apoyo e inversión de las entidades públicas.

- Ley 1469 de 2011: Por la cual se adoptan medidas para promover la oferta de suelo urbanizable y se adoptan otras disposiciones para promover el acceso a la vivienda.

- Ley 1537 de 2012: Por medio de la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones.

- Ley 1785 de 2012: Por medio de la cual se establece la red para la superación de la pobreza extrema – Red Unidos y se dictan otras disposiciones.

- Decreto 1921 de 2012: El documento dispuso que “Los responsables de diseñar la política y los programas sociales, al momento de definir las condiciones de entrada y salida deben examinar si el punto de corte es consistente con el objetivo general del programa y las características de la población objetivo. Por tanto, cada programa debiera precisar los puntos de corte más apropiados en lugar de acoger una regla general”.

Se debe tener en consideración los objetivos de desarrollo sostenible planteados por las Naciones Unidas cuyos numerales con implicaciones en la investigación son los siguientes: (i) fin de la pobreza; (ii) educación de calidad; (iii) igualdad de género; (iv) reducción de las desigualdades; (v) ciudades y comunidades sostenibles.

1.3 Marco Conceptual

1.3.1 Pobreza. Las formas de medir la pobreza generalmente indican una disyuntiva toda vez que pueden provenir de criterios netamente cuantitativos o partir de bases que relativizan las condiciones para determinar la existencia o no de niveles de pobreza, el concepto común al respecto del concepto de pobreza hace caso de todas las condiciones y circunstancias físicas o no físicas que en su conjunto establecen un mínimo necesario de subsistencia.

1.3.2 Distribución del ingreso. El concepto más unificado al respecto de la distribución del ingreso, es la asignación que se genera para los diversos actores de la economía de la riqueza generada por la economía en conjunto.

1.3.3 Vivienda. La vivienda significa un bien cuya figura demuestra relevancia en doble sentido, el primero en la medida en se convierte un satisfactor de necesidades básicas dadas las bondades que otorga al propietario (y al hogar de este) y el segundo desde un ámbito más cuantitativo dado que se convierte en un factor de respaldo financiero, propiedad patrimonial o bien generador de renta.

1.4 Estado del Arte

Conjugar las determinantes que configuran las decisiones de tenencia debe controlar la dicotomía mencionada puesto que desde este punto parte el análisis para entender que motiva a un hogar a comprar vivienda, pagar un alquiler, vivir en una vivienda familiar entre otros.

Para ello es fundamental identificar las variables que a discreción del autor harán parte del análisis econométrico que sustente la relación causal entre la distribución del ingreso y las formas de tenencia de vivienda y que a su vez se ajusten de forma técnica al modelo econométrico definido para tal efecto.

En esta medida los antecedentes econométricos nos demostrarán tres momentos de análisis en el estudio de la relación causal de factores externos con las formas de tenencia de vivienda.

El primero nos remite al modelo de elección de tenencia de vivienda de Henderson y Loanides (1983), quienes explican la elección de tenencia en función de utilidad por unidad de “servicio” percibida al tomar una decisión “La elección depende de una externalidad ligada al arrendamiento del inmueble, la riqueza del individuo, la estructura tributaria y las imperfecciones en el mercado de capitales” (Nieva, 2009, p3). Esta elección de arrendar o comprar está en función de las características de la vivienda descritas en un inicio, la misma puede ser usada para ser ocupada o para generar renta a través de un canon de arrendamiento, (lo que se expresa con dos funciones de demanda h_c y h_i). Citando a Rodríguez (2003) podremos entender la descripción matemática que se hace al respecto de esta decisión: “El consumo de vivienda en propiedad, cuando coincide con la demanda de inversión, se ajusta hasta que la relación marginal de sustitución entre vivienda y consumo de otros bienes iguale el coste marginal de la misma, estando este último formado por los costes de utilización, el valor de los intereses perdidos menos el valor de esperado de las ganancias de capital.

De acuerdo con ello podemos indicar que dicha relación marginal de sustitución está conformada por dos componentes: de un lado se tendría una tasa de utilización (u) correspondiente a los costos inherentes al mantenimiento de la vivienda, así como el tiempo (entendido como un costo de depreciación, de otro lado se tiene un beneficio marginal por el uso de la vivienda ya sea en propiedad o en arriendo de la siguiente manera:

$$f'(u^*)/f'(u^*)((rP + T(u^*))) \quad (1)$$

$$f'(\ddot{u})/f'(\ddot{u})((1 + r) + T(\ddot{u})) \quad (2)$$

Siendo r la tasa de interés, P el precio de la vivienda, T costo de uso, u^* tasa de utilización del dueño y \bar{u} la tasa de utilización del arrendatario. De acuerdo con estas ecuaciones se tiene que ($f' > 0$) el beneficio será decreciente cuando a su vez ($T' > 0$) el costo de uso de la vivienda será creciente. De forma secuencial se entenderá que la tasa de uso será mayor para las personas que vivan en arriendo.

De acuerdo con las principales conclusiones del modelo se tiene que la decisión de arrendar ira en función del nivel de ingresos y de la aversión al riesgo, el único escenario que motivara a un individuo a incrementar la demanda por vivienda propia será en el que la aversión al riesgo disminuya y aumente el ingreso de este.

Se comprueba que el stock demandado de vivienda (tanto en consumo como en inversión) se incrementa con la riqueza, dependiendo la elección de tenencia de las magnitudes relativas de las elasticidades de la demanda de vivienda respecto a los ingresos totales del individuo. Si la elasticidad respecto a los ingresos totales de la demanda de vivienda en inversión excede a la de la demanda de vivienda en consumo, entonces, es más probable que los individuos ocupen su vivienda en propiedad. (Rodríguez, 2003)

Posterior al trabajo de Henderson y Loanides, se tienen los estudios de Artle y Varaiya (1978), Goodman y Kawai (1982), Plaut (1987), entre otros, que incluyen conceptos dinámicos desde aspectos del ciclo de vida, es decir cómo se ajustan las decisiones de tenencia en torno al momento en que se encuentren (entendiendo que este está directamente ligado a niveles de aversión al riesgo, capacidad de endeudamiento, número de personas a cargo, potencialidades de movilidad social) los individuos, en esta medida los óptimos que se pretenden alcanzar siguen girando en torno a la optimización que se busca a través del ajuste entre la relación marginal de

sustitución de vivienda y el consumo de otros bienes, pero tomando como un factor determinante el ciclo de vida de las personas.

Subsiguientemente otros autores como Gobillon, Le Blanc y Goodman (2002) ahondaron en el comportamiento dinámico de las elecciones de tenencia

En estos trabajos se modeliza teóricamente el comportamiento dinámico de los individuos enfrentados simultáneamente a las decisiones de movilidad residencial, elección de tenencia de vivienda y cantidad de vivienda consumida (y de otros bienes de consumo) en presencia de costes de transacción. (Rodríguez, 2006, p. 4)

Capítulo 2. Disertación de los Conceptos de Investigación

2.1 Distribución del Ingreso

La distribución del ingreso es una noción que ha sido analizada desde diversas posturas del pensamiento económico y que forma parte fundamental de los conceptos necesarios de entender para analizar la mecánica de la igualdad y el desarrollo de términos sociales ecuánimes.

En primera instancia cabe hacer una aclaración de cómo se diferencian los ingresos, lo anterior si se tiene en cuenta que los mismos devienen de diversas formas y actividades que permiten entender porque no hay un criterio unificado al respecto de la distribución del ingreso.

Haciendo un recuento histórico tenemos que una primera y justa aproximación se da con las premisas expuestas por Adam Smith, quien argumenta que la generación de valor está en función de la constante búsqueda de bienestar por parte del individuo dentro de la sociedad, este hecho decanta en la creación de un sistema de intercambio que permite satisfacer necesidades a la vez que generan excedentes, podríamos por tanto entender que la libertad de un individuo de desarrollar su actividad mercantil será directamente proporcional a su capacidad de generar ingresos y por tanto de acumular riqueza. Dentro de la misma lógica de intercambio se implementan conceptos acerca del valor que sirven de base para generar puntos comunes de compensación de un bien por otro, es decir, al querer determinar una causa lógica acerca del valor de los bienes que se intercambian en una economía de libre mercado se generaron conceptos diferenciados sobre los cuales variará el valor intrínseco de cada bien y por tanto su remuneración tendrá también un concepto diferencial, lo anterior se explicó a través de los factores de producción utilizados (tierra, trabajo y capital), conteniendo cada uno una explotación distinta para la generación de valor intrínseco y por tanto generando distintos réditos (rentas, salarios y beneficios) en concordancia con las características de cada uno. Este último criterio a la postre jugara un papel

determinante en el análisis de las estructuras de la distribución del ingreso y la generación de condiciones de desigualdad en esta misma distribución. La teoría de la distribución consiste en que el valor de la producción de una sociedad se distribuye entre los distintos propietarios de dichos factores, cada uno buscará la maximización de ganancias. De acuerdo con lo anterior cobra relevancia la autonomía del mercado para ajustar de forma eficiente los recursos dispuestos en una economía, dentro de este contexto se establece la noción conceptual de la acumulación de capital como el camino para lograr el desarrollo económico, a través del interés particular se abrirían los caminos para alcanzar un mayor bienestar en términos generales.

Este punto se requiere traer a colación los conceptos de la teoría clásica de la ocupación de los clásicos según la cual los salarios se igualan a la productividad marginal del trabajo, ante la existencia de mercados imperfectos que configuran escenarios de mono y oligopolio en el cual los dueños de los factores de producción interactúan entre sí mismos para determinar barreras de acceso y arbitrariedad en la asignación de precio de venta, se dará paso a niveles de ineficiencia en la medida en la cual las ganancias se acrecientan sobre determinados sectores de la producción, dejando claro que conforme se fortalece el crecimiento de las estructuras de mercado (amplían el poder sobre los factores de producción) se distribuyen de forma más concentrada los ingresos a los propietarios de los factores.

Al respecto de la distribución del ingreso David Ricardo aportó conocimientos, en la medida en la cual se dio a la tarea de evaluar diversos conceptos de la teoría de la división de los factores productivos de Smith, los estudios de Ricardo se interesaron en medir el crecimiento de los pagos de los factores de producción. Los terratenientes ganan cada vez más, esto teniendo en cuenta que se percibe un ingreso (renta) por permitir el acceso y explotación de la tierra, a medida que la población se expande demográficamente se generan más ingresos por utilización y por el

elevado precio que cobra este factor dada su creciente escasez (implícitamente se incrementa el precio dada la mayor cantidad de tiempo requerido para producir las mismas cantidades de bienes que se venían produciendo anteriormente). Al respecto del salario se considera que este es únicamente de subsistencia y está supeditado a las condiciones de mercado relativas a los bienes de primera necesidad que le permitan dar un mínimo nivel de comodidad al individuo y su familia, en la misma teoría se incorpora la creencia de que un posible bienestar suscitado en los trabajadores acarreará una expansión demográfica que a la larga tenderá a desconfigurar el mercado laboral y a generar una tendencia a la baja de los salarios. Teniendo en cuenta que los salarios están en gran medida destinados a la compra de alimento y toda vez que la población se incrementa, se requerirá adquirir una cantidad mayor de este beneficio, el precio de los alimentos será determinado exclusivamente por las condiciones de la tierra (a mayor escasez mayor valor) y se deberá generar un incremento de precios que también llevará a los salarios de un punto inicial a otro un poco más alto (dado que los capitalistas requieren asegurar que sus trabajadores se encuentren en capacidades de producir a un mayor nivel). Es entonces importante verificar que este incremento de salarios signifique de forma directa un mayor margen de utilidad para el trabajador, pero realmente veremos que este excedente únicamente le permitirá comprar más cantidades de alimentos, más no percibir una mejora sustancial en su salario real. En la misma medida los beneficios que el capitalista llegase a obtener en un punto inicial se irán viendo sustraídos por el necesario aumento de salarios para que los trabajadores puedan obtener la misma cantidad de alimentos a un precio mayor, se podrá entender que los beneficios del crecimiento son en este escenario abarcados por los terratenientes quienes si se encuentran en la capacidad de percibir el excedente del flujo de crecimiento de la economía.

Esto se resume en los precios naturales de la renta de la tierra, beneficios del capital y salarios del trabajo, la renta de la tierra está determinada por factores técnicos, los cuales están en función de fertilidad vs proporciones de trabajo (en un orden inversamente proporcional), por otro lado los salarios no están relacionados a una contribución del trabajador a la cadena productiva, como bien se determinó anteriormente en este punto el salario está ligado a las necesidades de subsistencia del trabajador, los beneficios del capital significan un residuo de los excedentes de la producción distribuidos hacia los trabajadores y los terratenientes. Toda discusión de la teoría de la renta debe tener como punto de partida la discusión sobre la tasa de beneficio, incluso en ausencia de cualquier modificación en la cantidad de bien salario por unidad de trabajo la acumulación de capital se traduce por la baja de la tasa de beneficio y por el alza de la renta.

La aproximación de Marx a los conceptos de la distribución del ingreso toma como referencia las posturas clásicas acerca de la distribución de los precios que paga cada factor productivo, pero desde un punto de vista crítico, grosso modo la teoría de Marx afirma que es el trabajo el único origen de las riquezas que se puedan crear, por tanto, la distribución de los excedentes para pagar beneficios y rentas no deberían existir.

El principio de acumulación infinita defendido por Marx contiene una intuición fundamental para el análisis tanto del siglo XXI como del siglo XIX, y que es en cierta manera aún más inquietante que el principio de escasez tan apreciado por Ricardo. Ya que la tasa de incremento de la población y de la productividad permanece relativamente baja, las riquezas acumuladas en el pasado adquieren naturalmente una importancia considerable, potencialmente desmedida y desestabilizadora para las sociedades a las que atañen, Dicho de otra manera un bajo crecimiento permite equilibrar tan solo frágilmente el principio marxista de acumulación infinita: de ello resulta un equilibrio que no es tan

apocalíptico como el previsto por Marx, pero que no deja de ser bastante perturbador. La acumulación se detiene en un punto finito, pero que no deja de ser bastante perturbador. (Piketty, 2014).

Como fundamento se pueden analizar las cuatro leyes del capitalismo a partir de las cuales Marx elaboro un marco teórico para describir su tesis:

1. Ley de acumulación y la tasa descendiente de ganancia: Esta situación se describe por el escenario en el cual el capitalista en búsqueda de acrecentar su margen de ganancia terminará propiciando una reducción en el beneficio obtenido al final de la actividad económica. Toda vez que para el capitalista es fundamental incrementar sus niveles de actividad para aumentar su margen de beneficio, este se verá obligado a invertir en capital fijo (significado en bienes de capital) a la vez que invierte en capital variable (significado en mano de obra), dicho aumento implicará de forma directa un aumento en la tasa de plusvalía (que se obtiene del capital variable), finalmente la tasa de ganancia que surge de la relación entre la plusvalía y la suma de los capitales, indicará esta como una relación decreciente, una tasa decreciente en las ganancias.

2. Ley de concentración creciente y de la centralización de la industria: Como base fundamental de esta ley se tiene que la plusvalía generada es reinvertida en la empresa con el ánimo de generar un crecimiento continuo en la misma, este es un escenario cíclico puesto que hace más robusta la masa de riqueza, está cada vez se encuentra más concentrada en los pocos dueños del capital y empieza a cobrar relevancia la acumulación previa.

3. Ley del creciente ejército industrial de reserva: Consecuentemente con el fortalecimiento de las reservas de capital constante, se incrementará el número de trabajadores desempleados, se disminuye la necesidad de empleo de trabajadores.

Al incrementarse el capital global, en efecto, aumenta también su parte constitutiva variable, o sea la fuerza de trabajo que se incorpora, pero en proporción constantemente decreciente. Los intervalos en los que la acumulación opera como mero ensanchamiento de la producción sobre una base técnica dada, se acortan. Para absorber un número adicional de obreros de una magnitud dada, o incluso a causa de la metamorfosis constante del capital antiguo para mantener ocupados a los que ya estaban en funciones, no sólo se requiere una acumulación del capital global acelerada en progresión creciente; esta acumulación y concentración crecientes, a su vez, se convierten en fuente de nuevos cambios en la composición del capital o promueven la disminución nuevamente acelerada de su parte constitutiva variable con respecto a la parte constante. Esa disminución relativa de su parte constitutiva variable, acelerada con el crecimiento del capital global y acelerada en proporción mayor que el propio crecimiento de éste, aparece por otra parte, a la inversa, como un incremento absoluto de la población obrera que siempre es más rápido que el del capital variable o que el de los medios que permiten ocupar a aquélla. La acumulación capitalista produce de manera constante, antes bien, y precisamente en proporción a su energía y a su volumen, una población obrera relativamente excedentaria, esto es, excesiva para las necesidades medias de valorización del capital y por tanto superflua. (Marx, 1867)

4. Ley de la miseria creciente del proletariado: Es la última y más apocalíptica visión final del capitalismo para Marx, dada la existencia de un ejército industrial de reserva y ante el aumento exponencial de la población, la constante búsqueda de un trabajo de supervivencia determinara el escenario de pobreza absoluta y miseria.

Las percepciones al respecto de la distribución de la riqueza para la visión Marxista, se pueden notar algo intuitivas y con un alto componente filosófico, es claro que el acervo en términos

de datos no era muy sólido para la época razón por la cual sus postulados fueron altamente cuestionados en periodos posteriores, sin embargo y como se mencionó anteriormente, los mismos sirven de base para el análisis de la distribución de la riqueza en la actualidad ya que el factor de acumulación se torna relevante para realizar mediciones acerca de la relevancia del factor trabajo en la generación y distribución de riqueza.

A las postrimerías de la efervescencia Marxista, se consolidan los postulados Neoclásicos, cuya perspectiva está trazada por aspectos más económicos y menos morales, toda vez que centran la discusión en la mayor generación de utilidades con el ánimo de lograr máximos niveles de crecimiento económico, esta escuela de pensamiento garantiza que el mismo sistema económico será el encargado de asignar en sus justas proporciones las retribuciones en términos de distribución de la riqueza a los factores según su aporte en la cadena de producción. “En suma, tenemos que la riqueza emerge de la producción de ser humano, del trabajador para ser concreto, pero sólo es riqueza si es demanda en el mercado. Es decir, si los consumidores la requieren; si les es útil. De lo contrario, no vale nada. Es el mercado el Dios que va a determinar si el trabajador gana o no gana. Si hay ganancia o no y si existe renta o no existe”. (González, 2011)

Desde la perspectiva de Keynes se puede empezar a realizar el análisis teniendo en cuenta lo siguiente

Para algunos, una distribución justa del ingreso y el crecimiento económico son objetivos incompatibles; otros piensan en soluciones de compromiso, un término medio entre ambos extremos. En contra de los autores “clásicos”, Keynes propuso redistribuir parte del ingreso de los ricos entre los pobres, porque un aumento del consumo elevaba la producción e impulsaba el crecimiento económico; es decir, una mayor distribución del ingreso lleva a un mayor crecimiento. No hay duda de que estas ideas influyeron en la búsqueda de una

menor desigualdad distributiva y en la expansión del Estado de Bienestar, sobre todo en los países de mayor desarrollo económico, después de la Segunda Guerra Mundial. (Delgado, 2014)

Considerando que la propuesta de valor de la teoría keynesiana se fundamentó en la demanda agregada como base de apalancamiento de la actividad económica, tenemos pues que su cimiento acerca de la distribución de la riqueza está directamente vinculado a estos términos, hacia atrás se tenía que la determinación de la distribución de la riqueza debía pasar por el hecho de quitar la parte del ahorro que podían realizar los entes capitalistas para que esta fuere trasladada a los trabajadores (cuyos ingresos limitados siempre tenían que ser consumidos), dicha implicación del desahorro generaría un detrimento de la economía debido a una para en el crecimiento del capital., sin embargo para Keynes la lógica del crecimiento del capital se basaba en la idea de la inversión que significa el incremento del ingreso para aumentar el multiplicador keynesiano, recordando que este dice que al aumentar el consumo del estado en mano de obra y en compra de materiales, multiplica el gasto de los demás entes de la sociedad, puesto que disminuye la desocupación.

Es preponderante para entender esta postura keynesiana acerca de la distribución de la riqueza que sus postulados también contienen un alto componente ético basado en las experiencias vividas por el autor, ligar las condiciones humanas a las conductas económicas trazaron los conceptos económicos emitidos en este sentido.

De hecho, el origen de *The General Theory* no fue la búsqueda de las razones teóricas del desempleo, sino la convicción de la necesidad de contar con un cuerpo teórico en el que se apoyase las propuestas prácticas que la delicada situación de la economía estaba demandando, dada la incapacidad manifestada por las proposiciones emanadas de la

doctrina del laissez-faire. Por otro lado, una cuestión igualmente clave es la influencia en sus propuestas teóricas de su filosofía general y de sus ideas acerca de la sociedad. Recordemos, en este sentido, que este autor fue antes (en el tiempo) filósofo que economista y creía en la necesidad de descubrir valores éticos que guiasen la conducta y permitiesen vivir una buena vida. (Pérez, 2006)

Posterior al surgimiento de las teorías keynesianas y con el periodo de las guerras y postguerras, los cuales al tratarse de casuísticas específicas en demasía, generaron una activación económica de niveles inusitados que centró el debate de nuevo en las premisas capitalistas, puesto que la desigualdad se redujo a niveles que llevaron a pensar que la discusión giraba en torno a la prosperidad económica; se puede pasar a Kuznets y exponer que la desigualdad disminuida que él mismo sustentó bajo los preceptos de la curva de Kuznets, la misma indica que los niveles de desigualdad siguen la lógica de una campana, es decir con una tendencia creciente característica de las primeras etapas de la industrialización y conforme la misma economía consolide sus fundamentos estructurales, esta tendencia de desigualdad empezará a verse disminuida

La idea sería que la desigualdad aumenta durante las primeras fases de la industrialización (solo una minoría está en condiciones de sacar provecho de las nuevas riquezas producidas por la industrialización) antes de empezar a disminuir espontáneamente durante las fases avanzadas del desarrollo (cuando una fracción cada vez más importante de la población participa en los sectores más prometedores). (Piketty, 2014)

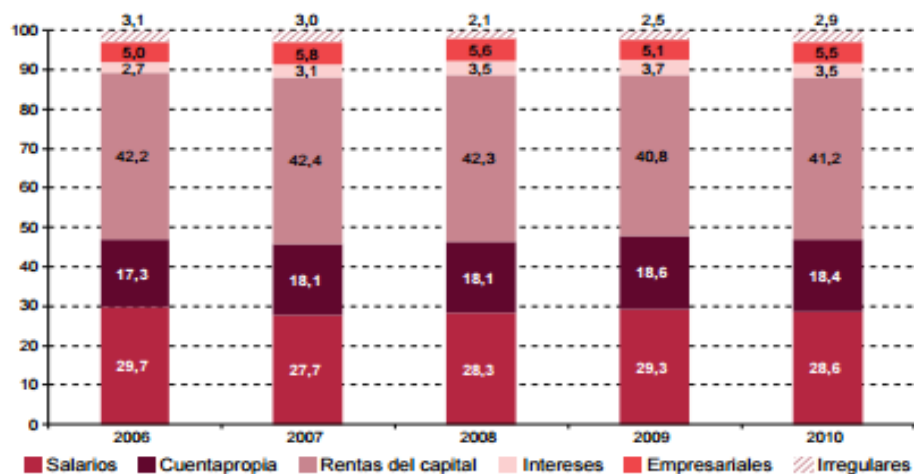
En la actualidad las disertaciones al respecto de la distribución del ingreso giran en torno a la discusión sobre la reducción de las brechas que alejan las asignaciones de recursos que cada vez se ven más focalizadas en los deciles más altos. La segunda ley fundamental del Capitalismo $\beta = s/g$ en donde s significa la tasa de ahorro y g es la tasa de crecimiento de una economía

determinada, es el mecanismo teórico que describe las relaciones de desigualdad del ingreso, de acuerdo a lo indicado por Piketty esta relación cobra relevancia en los términos de acumulación de riqueza vía acervo de capital; luego de hacer una referencia histórica se determina que para el siglo XXI se afronta un decrecimiento en la tasa natural de crecimiento demográfico, lo que directamente significa ritmos de crecimiento promedio en la economía mundial del orden del 1% anual, para el caso colombiano cuya tasa de ahorro bruto sobre el PIB para el año 2018 fue de acuerdo a los datos del Banco Mundial del 15% y cuya tasa de crecimiento fue del 2,7% la relación capital/ingreso significaba en ese entonces que la economía en general habría acumulado el equivalente a cinco años de ingreso nacional representado en capital, “digámoslo de otro modo: en una sociedad prácticamente estancada desde un punto de vista económico, las riquezas acumuladas en el pasado adquieren inevitablemente una importancia desmedida” (Piketty, 2014, p. 182).

La distribución está marcada por una tendencia histórica que demuestra como la relación capital ingreso acrecienta los términos de desigualdad en la medida en que su rendimiento sea mayor al crecimiento del ingreso de la economía. Históricamente los rendimientos de la relación capital/ingreso (r) alcanza un orden promedio del 5 % antes de impuestos, luego de impuestos alcanza un crecimiento del orden del 3% (Piketty, p. 392), por otro lado la tasa de crecimiento de la producción nacional (g) en promedio ha tenido un crecimiento (a nivel mundial) cercano al 1,5%, esto concluye en que los poseedores de grandes propiedades de capital en un año pueden ver incrementadas sus arcas a un ritmo de crecimiento del doble en comparación con el crecimiento de la economía

Por ejemplo, si $g=1\%$ y $r=5\%$, basta con ahorrar una quinta parte de los ingresos del capital- y consumir las otras quintas partes- para que un capital heredado de la generación anterior crezca al mismo ritmo que el conjunto de la economía. (Piketty, p. 386)

Para el caso colombiano según las cifras de este Piketty la diferencia en dicha relación ($r>g$) se ha notoria en la desigualdad de los ingresos de tal forma que en la participación del percentil superior sobre el total de los ingresos se acomoda en un 20%. Tomando en cuenta lo mencionado anteriormente podemos inferir que, por un lado, se configura un escenario de acumulación de capital y por el otro el crecimiento de la economía está supeditado al considerable aporte de los percentiles más altos de la sociedad, quienes perciben los ingresos más elevados son los conocidos rentistas o propietarios de capital, dicho acervo se expande y trasgrede las distintas posibilidades de producción en la economía colombiana.



Gráfica 1. Composición del 1% de ingresos más elevados, 2006 – 2010. Fuente: Elaboración Jiménez, Desigualdad, concentración del ingreso y tributación sobre las altas rentas en América Latina, Copyright 2015.

Como se puede observar, en el gráfico anterior el mayor porcentaje sobre el 1% de los ingresos más elevados, hace caso de las rentas de capital, lo que confirma que la relación histórica $r > g$ determina en alta medida las relaciones de desigualdad en una economía. El mayor crecimiento se enfocará en las utilidades, rentas o intereses que genere el ingreso del capital concentrado específicamente en los mayores estratos de la sociedad.

2.1.1 Análisis de condiciones socioeconómicas. Teniendo en cuenta los aspectos teóricos descritos anteriormente podemos inferir tres grandes posturas desde las cuales se analiza el respecto de la distribución del ingreso que nos permitirán determinar cuáles son los determinantes socioeconómicos que mayor injerencia significan en este ámbito:

La primera desde un enfoque netamente neoclásico, en el cual la justa medida de distribución del ingreso, bajo la perspectiva marginalista, es la igualdad entre la productividad y el ingreso marginal, es decir la participación en intensidad teniendo en cuenta los precios relativos de los factores de producción y en la producción de facto en una economía. De acuerdo con lo indicado por Vargas:

Este análisis, realizado dentro de un marco microeconómico, se ha extendido a la macroeconomía, por lo que usando una función de producción agregada se intenta determinar qué parte del ingreso nacional corresponde al trabajo y qué parte al capital en una economía. El punto de vista de este análisis es en consecuencia funcional y no personal. En el largo plazo se establece una tendencia a la igualdad entre la remuneración de un factor y su productividad marginal. (Vargas, 2002)

Una segunda postura se da bajo el enfoque Post Keynesiano, en este se indica que la distribución del ingreso hace parte de la demanda agregada, toda vez que de la primera devienen los niveles de retribución para los actores de la economía (asalariados-salario & capitalistas-utilidad), los primeros generalmente destinan esta retribución en consumo directo y los segundos en reinversión en la economía (se debe tener en cuenta que en un primer momento se destinaban estos recursos al ahorro, pero que bajo las premisas Keynesianas se pretende que dada una correcta estimación de la demanda a futuro, se reinvierta algún porcentaje sobre este valor).

El nivel del gasto y su composición dependerán de las expectativas de expansión de la demanda que los capitalistas visualicen, las cuales determinarán una tasa deseada de inversión. Dadas las propensiones a ahorrar, ésta última sólo podrá sostenerse si las utilidades superan un determinado nivel de participación en el ingreso. De esta forma se cierra el ciclo, en el que la distribución del ingreso aparece como una resultante del nivel agregado de la demanda, particularmente de su composición, de la acumulación de capital y de la forma en que capitalistas y asalariados disponen de su ingreso, sea utilidades o salarios reales. (Vargas, 2002)

Un tercer enfoque contiene una perspectiva marxista, en la cual existe disonancia entre los dos principales actores del flujo económico de la economía, si bien y como bien se mencionó

anteriormente este fue un panorama en demasía catastrófico, tiene un aspecto que trasciende el debate en la actualidad y es el de la relevancia de la apropiación de los medios de producción por parte de unos pocos actores, lo que a la larga le da protagonismo a la acumulación dentro del proceso de distribución del ingreso, toda vez que los factores distintos a la mano de obra, únicamente se encontrarán retribuyendo a la figura del capitalista

En la medida en que la economía se mantenga en un ritmo de crecimiento, la acumulación genera a su vez una concentración creciente del capital en manos de los capitalistas y una distribución cada vez más desigual del ingreso. La distribución se polariza. (Vargas, 2002)

Teniendo en cuenta estos conceptos que tienden a sintetizar las vertientes del debate al respecto de la distribución del ingreso, se pueden establecer factores de condiciones socioeconómicas que juegan algún nivel de relevancia al interior de la distribución del ingreso:

1. Desigualdad en la educación (términos cuantitativos y cualitativos). Toda vez que se generan categorías al respecto del rol que juega cada actor en la economía, se sobre entiende que las competencias a nivel cognitivo difieren y segmentan las tareas de cada persona, a la vez que las retribuciones serán diferenciadas en directa proporcionalidad a la carga de responsabilidad que cada rol signifique en la economía (a mayor cargo desempeñado mayor retribución percibida); lo anterior no es un evento ineludible y se da casi desde el mismo instante en el cual se conocieron los términos de una sociedad de mercado, las dificultades radican al momento en el cual la calidad en términos de educación también sea directamente proporcional a la inversión realizada, especialmente desde los primeros momentos. Se concibe la educación como un derecho fundamental, por tanto, su acceso en términos cualitativos y cuantitativos no debe concebir barreras de acceso desde un punto de vista económico, de acuerdo con la Unesco se tiene que

Por su carácter de derecho habilitante la educación es un instrumento poderoso que permite a los niños y adultos que se encuentran social y económicamente marginados salir de la pobreza y participar plenamente en la vida de la comunidad. Para ello, deben existir la igualdad de oportunidades y el acceso universal.

La educación juega un papel crucial en las rupturas de los círculos de pobreza, debido a que permitirá generar mayores réditos para quienes dispongan mejor de las herramientas que este derecho provee. Dicho de otro modo, este concepto que al ser bien empleado garantiza adecuados niveles de retribución en ingreso no tendría que verse atravesado por condiciones en las cuales la capacidad de pago tenga un papel preponderante.

2. Brechas por Género. De acuerdo con lo indicado por el Banco Mundial para el período 2000-2010 la incorporación de la mujer en el mercado laboral significó un impacto del 30% en la reducción de la pobreza extrema y del 28% en la reducción de la desigualdad de ingresos, la tendencia demuestra una creciente participación femenina en distintas esferas del mercado laboral, lo que a la postre se traduce en un incremento del ingreso en los hogares y la mejoría en condiciones de distribución para la economía. Citando a Colacce (2018) tenemos que

La incorporación de las mujeres al mercado de trabajo tiene efectos en el ingreso de sus hogares y, por lo tanto, en la pobreza y distribución del ingreso de toda la sociedad. Los impactos a escala nacional dependerán de quiénes son las mujeres que participen en el mercado laboral y de la correlación entre el ingreso de las mujeres y el de sus cónyuges. (Atkinson, 2015)

En este sentido, su incorporación puede atenuar o potenciar la desigualdad. Por ejemplo, en la posguerra en Estados Unidos las mejoras de la desigualdad antes de 1970 surgieron de la relativamente alta participación de mujeres casadas con hombres de bajos salarios. Luego de 1970

el aumento de la participación se dio entre mujeres con ingresos por encima del promedio, casadas con hombres de ingresos altos, presionando al alza a la desigualdad (Maxwell, 1990). Analizando evidencia más reciente, Harkness (2013) encuentra que el empleo femenino es un factor importante en la reducción de la desigualdad de ingresos. Sus resultados indican que el aumento del empleo femenino y el cierre de la brecha salarial generarían reducciones de la desigualdad, aunque en el segundo caso los efectos son menores e incluso negativos en dos de los países estudiados”. Una vez entendido el papel preponderante que juega la mujer en la resolución de circunstancias de desigualdad, y reforzando el hecho de que la igualdad de género es un derecho universal plenamente reconocido, se encuentra un sinsentido cuando se evalúan las cifras reales del mercado laboral y de la retribución del ingreso de acuerdo al género, de acuerdo a las cifras de los objetivos de desarrollo del milenio del PNUD Colombia (2014) a pesar de que para el 2012 los años promedios de escolaridad en mujeres han aumentado son 10 frente a 9,2 para los hombres, la tasa de desempleo es de 13% para mujeres frente a un 7% para hombres,

Según el último informe de desarrollo humano (PNUD, 2015), sólo el 22% de los cargos directivos a nivel mundial son ocupados por mujeres y en el 32% de las empresas no hay ninguna mujer en puestos de alta dirección. En el mundo, las mujeres ganan 24% menos que los hombres y por lo general, las mayores diferencias salariales se observan entre los profesionales mejor remunerados. Cerca de las tres cuartas partes de los hombres en edad de trabajar participan de la fuerza laboral, en comparación con solo la mitad de las mujeres en esta edad, además, las mujeres tienen mayores tasas de desempleo que los hombres con niveles de educación similar. (Becerra, 2018)

Corresponde a un estudio distinto la evaluación de los escenarios que determinan esta situación específica, más como un todo es claro el papel dentro de la distribución del ingreso que juegan las condiciones de género.

3. *Desempeño de acuerdo con la actividad económica desarrollada.* Se debe tener en cuenta que, de acuerdo al ciclo económico, serán distintas las actividades económicas que retribuyan de mejor manera los ingresos generados a los actores de la economía, es decir no era la misma renta por tierras que percibía un hacendado a comienzos del siglo XVII que la que pudo obtener durante la Revolución Industrial, así como no son los mismos ingresos que percibía una empresa que invertía en internet a comienzos de la década de los setentas que los que puede percibir hoy día. En términos generales se debe tener muy en cuenta como el ciclo económico asigna de forma más o menos equitativa la distribución de los ingresos, siendo los sectores más favorecidos aquellos que dentro de su actividad contemplan las soluciones a la medida que la coyuntura depara. Sin embargo, es claro que la balanza en ciertos escenarios pareciera favorecer determinados sectores de la economía, en esta medida cabe analizar por ejemplo el rol que desempeña el sector financiero en este aspecto, de acuerdo con lo que indica Guevara (2015) las finanzas han tenido tal nivel de acaparamiento del aparato económico que permean aspectos menos empresariales y más de derechos tal y como el sistema pensional y la educación; a la vez que generan más réditos por su mayor participación en el sistema económico, pueden generar grandes traumas en el mismo:

Gran parte de la desigualdad en una economía puede deberse al apetito desmedido por la búsqueda de rentas y estas aparecen de forma desmedida en el sector financiero, un sector que se supone debe prestar un servicio a la economía y no ésta a él. En Estados Unidos antes de la reciente crisis, el 40% de todos los beneficios de las grandes empresas iba a

parar al sector financiero e incluso “muchas de las empresas de tarjetas de crédito tenían unas comisiones tan altas en las transacciones que lograban mayores beneficios que los logrados por las tiendas en la venta de sus productos. (Stiglitz, 2012, p. 148)

Es este entonces un ejemplo claro de un escenario donde las finanzas se presentan en su dimensión problemática y se puede hablar de financiarización y consecuencias sobre la distribución ante las “dinámicas de créditos abusivos que terminan afectando el ingreso disponible de los hogares” (Guevara, 2015). De acuerdo con el informe de desigualdad de Oxfam para el año 2018, el 82% de los ingresos generados a nivel mundial fueron captados por el 1% más rico, mientras que el 50% más pobre no percibió ningún concepto por este ingreso generado.

2.1.2 Desigualdad y tributos. Es claro que desde los conceptos básicos de la distribución deviene la relevancia de los impuestos en la sociedad permitiendo reducir brechas y generando condiciones sociales de eficiencia en la asignación de recursos. El proceso de distribución atraviesa dos momentos, en el primero se tienen los ingresos primarios que se obtienen del proceso de producción, estos se generan en forma de ingresos para los trabajadores, beneficios para los capitalistas e impuestos para el estado. En un segundo momento de los mismos ingresos se generan descuentos y transferencias, es decir sobre los ingresos primarios se deben designar al estado el pago de tributos, que a su vez son retribuidos por el estado en forma de subsidios, pago de pensiones, subvenciones entre otros. El ánimo de este recaudo y distribución en la sociedad debe velar por que quienes se encuentran en la base de la pirámide de ingresos (los percentiles más bajos) deben percibir un mayor beneficio por parte del estado y una carga menor dada la reducida capacidad adquisitiva que su actividad económica le permite, así mismo conforme se vaya ascendiendo en la pirámide tributaria la relación descrita anteriormente debe ser inversamente proporcional (en las justas medidas teniendo en cuenta lo que expone Acosta (2017) en el

documento cuando sugiere que gravar los dividendos y participaciones en las empresas obtenidos por los accionistas puede acarrear problemas de liquidez en las empresas que a la postre afectan la reinversión y el crecimiento de la economía) siendo quienes se encuentren en lo más alto de la pirámide. Esto propone una lógica de equidad tributaria a nivel vertical y a nivel horizontal, quien está arriba paga más que quien está abajo, y quienes se encuentran en un mismo nivel deben pagar la misma cantidad de impuestos, en la medida en la cual estos criterios se cumplan, la distribución del ingreso se dará en términos de equidad. La progresividad fiscal juega un papel preponderante en la estructura de las desigualdades. Siguiendo a Piketty tenemos que los sistemas progresivos justificaron en cierta medida los niveles regulados de concentración de la riqueza y adecuada distribución del ingreso en el periodo de postguerra. A la vez que el hecho de recular estas formas progresivas de tributo en la década de los 60's y 70's permite explicar el disparo que evidenció el ingreso en los niveles más altos. El trasfondo de ello explica el autor, radica en el hecho de la guerra de impuestos librada a partir de este momento (atravesado por la liberalización de las economías y el establecimiento del capitalismo agresivo como modelo económico universal), lleva a considerar todo tipo de exenciones a los capitales con el ánimo de generar inversión extranjera, es decir se generan condiciones especiales para los ingresos del capital mientras se mantienen las mismas características tributarias para los ingresos generados por el trabajo y para las actividades de consumo.

Para los más pobres, las tasas impositivas elevadas se explican por la importancia de los impuestos al consumo y las cotizaciones sociales... La ligera progresividad económica observada a medida que se pasa a las clases medias se explica por el aumento del impuesto sobre el ingreso. Por el contrario, la regresividad neta constatada en los percentiles superiores se explica en virtud de la importancia adquirida por los ingresos del capital y

por el hecho de que estos en gran medida escapan del esquema tributario progresivo, lo cual no puede ser compensado por los impuestos sobre el acervo de capital (que son por mucho los más progresivos).

Toda política, propuesta o ideal que busque disminuir las condiciones de pobreza debe asegurar su objetivo con una adecuada distribución de ingresos, por ejemplo, resultaría inocuo para una economía medir los niveles de pobreza alcanzados por su población con un enfoque unidimensional a la vez que se permite una distribución de los ingresos con altos niveles de concentración. Los resultados serían positivos en términos de garantizar un mínimo ingreso, pero desde la óptica de la equidad y la concentración de la riqueza.

El termino de convergencia cobrará especial importancia dentro las políticas en pro de disminuir la concentración del ingreso, puesto que de su análisis se puede inferir un alto grado de asociación entre tasas de crecimiento y niveles adecuados de ingreso, este hace caso de la reducción de las brechas generadas entre los diversos actores de una economía, bien sea a nivel interno o externo, en el mundo la característica tendencial de cara al siglo XXI, demuestra que se está dando una convergencia notable, apalancada específicamente en el hecho de que las economías emergentes están dejando de invertir en economías desarrolladas aplicando los principios de sustitución de importaciones.

2.2 Pobreza

La concepción de pobreza encierra una ambigüedad tal que el debate sobre cómo debe ser determinada y posteriormente resuelta, no logra unificar las soluciones que esta requiere para mejorar los términos económicos (a nivel de toda la economía, sus teorías y vertientes) en que se desenvuelve el día a día de una nación.

Las formas de medir la pobreza generalmente indican una disyuntiva toda vez que pueden provenir de criterios netamente cuantitativos o partir de bases que relativizan las condiciones para determinar la existencia o no de niveles de este fenómeno, el concepto común al respecto de la noción de pobreza hace caso de todas las condiciones y circunstancias físicas que en su conjunto establecen un mínimo necesario de subsistencia.

Con base en lo emitido por Pierre Salama nos podemos servir de dos formas de medir la pobreza para entender por qué los enfoques que solo tienen en cuenta el ingreso como medida de este indicador no pueden ser aplicados de forma general, la pobreza puede ser calificada de absoluta o relativa. En el primer caso es considerado como pobre aquél, o aquella, que no dispone de suficientes recursos monetarios para reproducirse. La pobreza es, entonces, calificada de absoluta. Esta forma de medir atañe a los países en desarrollo. Segundo, es considerado como pobre aquél cuyo ingreso monetario se encuentra por debajo de 50% del ingreso mediano. La pobreza es entonces calificada de relativa. (Salama, 2008, p. 2)

No se toma en cuenta la idea que en cada país tengan por ejemplo una noción distinta sobre el acceso a servicios básicos como la salud, la educación o la vivienda y que sumados ahondarían en un concepto específico de pobreza.

Pero las premisas básicas sobre la pobreza no son el foco de discusión, lo que se torna divergente son las metodologías utilizadas para la medición de esta “Es decir, son los indicadores del “nivel de bienestar” y los criterios para determinar el “mínimo necesario” los que hacen diferente un método de medición del otro”

Así pues, de acuerdo con lo expuesto por Feres y Mancero se podría desagregar el entendimiento acerca de la noción de pobreza y sus formas de analizarla de la siguiente manera:

Tabla 1.

Definición de Pobreza por Concepto/Indicador

	Concepto	Indicador de Bienestar
1.	Necesidad	Satisfacción de necesidad
2.	Estándar de vida	Consumo de bienes
3.	Insuficiencia de recursos	Ingreso Disponible

Fuente: Elaboración propia.

Al respecto del concepto *necesidad* se tiene que el indicador mide la satisfacción de necesidades en cuanto a bienes y servicios mínimos requeridos y aceptados por la sociedad, es decir hace parte del enfoque relativo puesto que es independiente del nivel de riqueza. El escenario que propone es el de la satisfacción de determinadas necesidades que de no alcanzarse encasillarían al individuo en términos de pobreza; es claro en este punto que el enfoque relativo determina las necesidades en función del bienestar de los demás, es decir los mismos irán fluctuando conforme una sociedad alcance mayores niveles de bienestar, por ejemplo una persona cuyo nivel de ingresos pueda no ser tan alto y que se encuentre en una sociedad con bajos niveles de desarrollo tendrá una percepción de necesidades satisfechas alta, sin embargo se debe aclarar que hay necesidades indiscutiblemente indivisibles tales como la alimentación, educación o salud.

El concepto de *Estándar de vida* tiene como indicador de bienestar el consumo de bienes, esto desde una perspectiva de *capacidades*, dándole la mayor importancia a los elementos que otorguen las capacidades de realizar determinada acción a la vez que generen niveles de utilidad; tenemos pues una utilidad en función de las capacidades “sería la facultad de realizar acciones lo que determina el nivel de vida y no los objetos ni sus características, ni la utilidad”. En este orden de ideas es importante tener en cuenta las diferencias en torno al análisis del estándar de vida a partir de términos comparativos toda vez que la utilidad generada a través de los medios puede estar influenciada por conceptos subjetivos.

El tercer y último concepto *Insuficiencia de recursos* es el concepto más genérico (conocido como enfoque absoluto) cuyo indicador de bienestar es el ingreso disponible, de acuerdo al Concepto emitido por el Banco Mundial, la definición de pobreza es de carácter unidimensional y tiene como variable determinante el ingreso mínimo percibido por una persona (\$1,90 dólares al día), de acuerdo a información publicada por el mismo Banco, la tendencia viene siendo de reducción en el volumen registrado para los últimos 20 años, situación que se explica en el aumento del umbral de pobreza, que antes estaba en \$1,25 dólares al día, para el 2015 se logró que solo un 10% de la población mundial estuviere por debajo de dicho umbral y se proyecta que para el 2030 este porcentaje tienda a desaparecer.

“La diversidad de problemáticas asociadas a la pobreza ha ocasionado una amplia variedad de enfoques para su medición. El modo en que se concibe la pobreza tiene consecuencias directas para su superación” (Gordon, 2006; Kakwani y Silber, 2008).

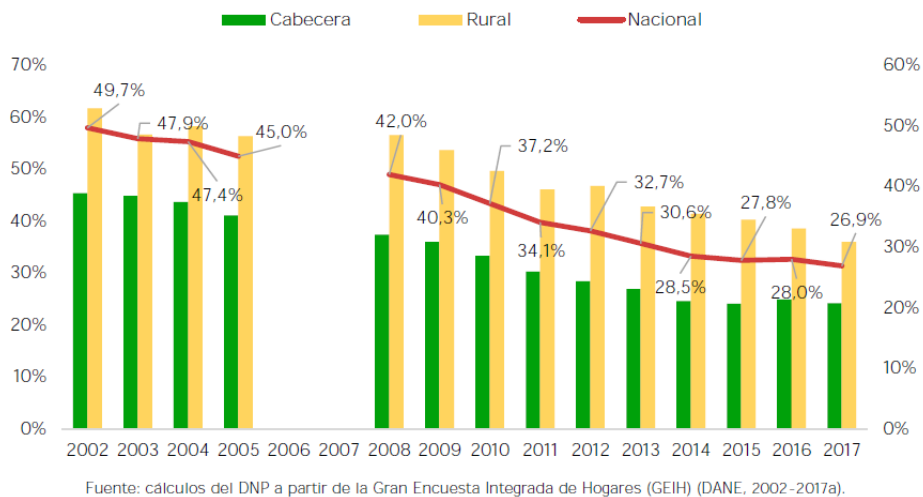
Dándole validez a la premisa anterior, debemos analizar que, si la pobreza tiene múltiples enfoques desde los cuales ser atacada, al entender la vivienda como un derecho, respaldado por las máximas entidades garantes de derechos humanos como se evidencia dentro del pacto Internacional de los Derechos Económicos Sociales y Culturales, en la observación número cuatro se emiten algunos conceptos que deben encerrar la idea de una vivienda adecuada que son los siguientes

- 1) Seguridad jurídica de la tenencia.
- 2) Disponibilidad de servicios, materiales e infraestructura.
- 3) Gastos soportables.
- 4) Habitabilidad.
- 5) Accesibilidad.

6) Ubicación.

7) Adecuación cultural.

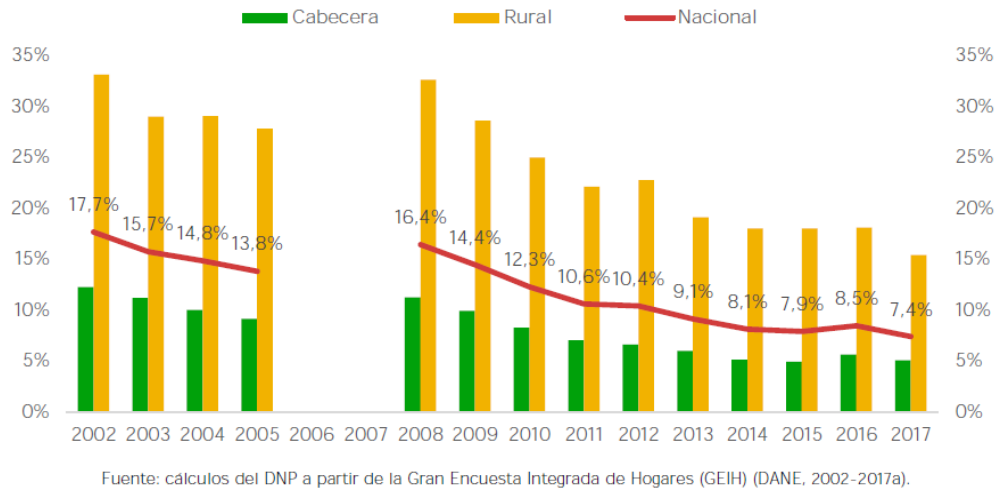
El panorama de pobreza en Colombia de acuerdo a lo indicado en el Plan Nacional de Desarrollo (2018-2022), demuestra una reducción constante en indicadores de pobreza monetaria (enfoque absoluto) y pobreza multidimensional (enfoque relativo); Para el primer indicador se tiene que, en el lapso de tiempo 2002-2017, se ha evidenciado una caída de 22.8 puntos porcentuales (7 millones de personas), se analiza una constante dentro de la brecha entre las cabeceras y las zonas rurales (10 puntos porcentuales aprox).



Gráfica 2. Pobreza monetaria 2002 - 2017 Colombia. Fuente: Plan Nacional de Desarrollo 2018 – 2022 Pacto por Colombia

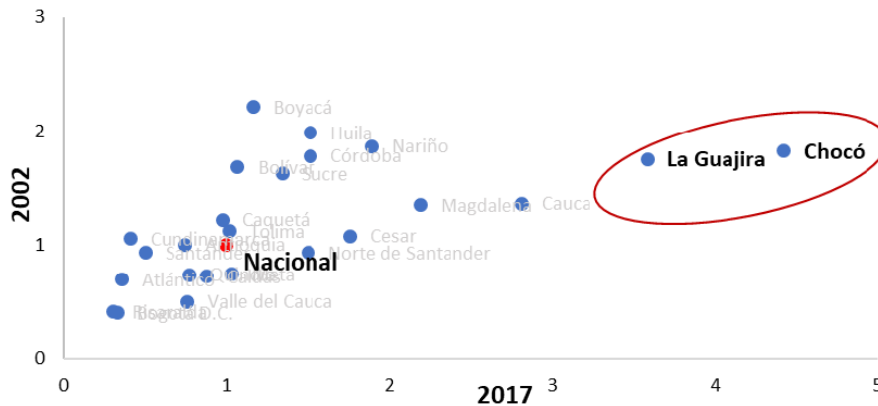
En cuanto a la pobreza monetaria extrema se evidencia una reducción de 10.3 puntos porcentuales para el mismo lapso de tiempo, en este ítem se hace más evidente la brecha entre las cabeceras y los pobladores rurales, siendo tres veces inferior la primera ante la segunda, así mismo y en línea con el Plan Nacional de Desarrollo cuando se desagrega la información por “categorías de ruralidad” para el último año se evidencia una relación directa con la condición de cercanía a la urbanidad, existe una participación de población en condición de pobreza monetaria para las

ciudades y aglomerados del orden del 19% y 36%, frente a un 44% y 45% de población en condición de pobreza monetaria para la ubicación en zonas rurales y zonas rurales dispersas.



Gráfica 3. Pobreza monetaria 2002 - 2017 Colombia. Fuente: Plan Nacional de Desarrollo 2018 – 2022 Pacto por Colombia

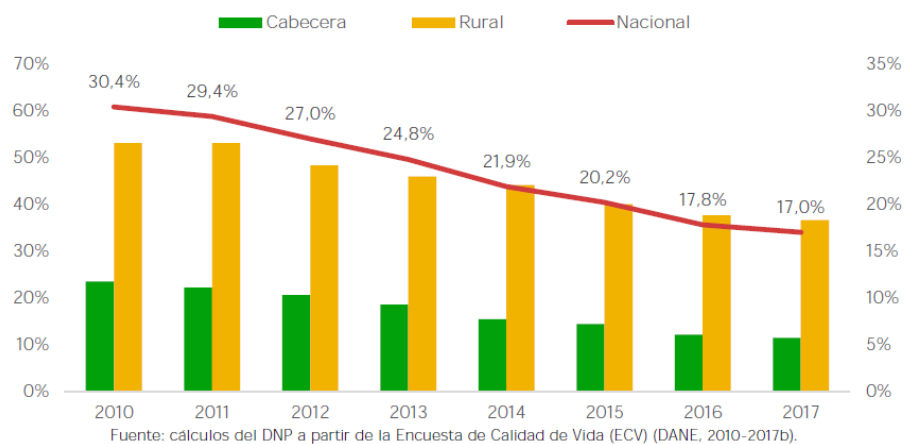
A nivel departamental se observa el rezago que se presenta para poblaciones marginadas como el Chocó y la Guajira “A 2017, Chocó tuvo 4,4 veces más población en condición de pobreza extrema frente al promedio nacional y la Guajira 3,6 veces más”.



Gráfica 4. Pobreza extrema por departamento como proporcional de la nacional 2002 - 2017.

Fuente: Plan Nacional de Desarrollo 2018 – 2022 Pacto por Colombia

Frente a de la pobreza multidimensional se observa en consecuencia con la pobreza monetaria una caída entre el 2010 (momento en el que se hizo dicha medición por primera vez) y el 2017 con una reducción de 13,4 puntos porcentuales, sin embargo, en esta magnitud se observa una brecha más grande entre las zonas de cabecera y la zona rural con un valor 3 veces mayor de la segunda frente a la primera; Así mismo se mantiene una amplia brecha entre los volúmenes de pobreza multidimensional desagregados por categoría de ruralidad siendo el 13% para las ciudades, mientras que para las zonas rurales y rurales dispersa es del 36% y 42% respectivamente. De acuerdo con el Plan Nacional de Desarrollo se tiene que de las privaciones que tienen incidencia en el Índice de pobreza multidimensional se hace preponderante el hecho de tener un empleo informal con un 23,95% y un bajo logro educativo con un 22,75%



Gráfica 5. Índice de pobreza multidimensional 2010 - 2017. Fuente: Plan Nacional de Desarrollo
2018 – 2022 Pacto por Colombia

2.3 Vivienda

“La vivienda es un activo fundamental para la vida del hombre, pues le brinda protección contra los embates del ambiente, le garantiza un mínimo de subsistencia, le permite integrarse a una comunidad y formar una familia. Por eso trata de conseguirla” (Nieva, 2009, p. 3)

En los términos en los cuales la vivienda adquirida representa un cúmulo de necesidades por satisfacer, tal y como son el techo, el acceso a herramientas audiovisuales, derecho a un entorno higiénico y la realización de una vida digna (es fundamental para que una familia goce de un mínimo bienestar), complementado a el hecho de otorgar al propietario el acceso a una comunidad y darle las facilidades para integrarse a la economía de la ciudad. Encontramos un primer inconveniente de cara a la resolución de las desigualdades vía vivienda, conforme la concentración del acervo de capital solo propicie el incremento de la distribución inequitativa.

Tenemos pues dos criterios de vivienda (externa e interna) que configurarán las relaciones de las personas y su inclusión en la sociedad, que le permitirán integrarse en mayor o menor medida a la economía en sí. En este orden de ideas la vivienda construida en la periferia con el objeto inmediato de resolver la carencia de vivienda creará un rezago en cuanto oportunidades se refiere.

Definir la línea en la cual las políticas de vivienda hagan parte de las responsabilidades económicas o los aspectos sociales, es una prioridad para plantear hojas de ruta de cara a la implementación de estamentos que blinden el acceso a la vivienda de contribuir a circunstancias de pobreza.

Desde el entorno de una vivienda se pueden configurar escenarios que favorezcan la pobreza y que la desenvuelvan como un suceso cíclico (más adelante veremos de qué manera), así pues, llegaremos a deducir que la pobreza trasciende los aspectos netamente económicos.

Ronaldo Ramírez (2002) en su trabajo “Evolución social de políticas y programas de vivienda, un análisis de la contribución de la vivienda a la pobreza urbana”, divide el camino histórico de las políticas de vivienda en dos partes; por un lado expone las políticas convencionales de vivienda, estas son las más tradicionales, caracterizadas por contar con la presencia del gobierno en todas las instancias (desde la producción hasta la provisión) históricamente dichas políticas

están asociadas a la producción de “Grandes conjuntos Urbanos y edificios de habitación colectiva” (Ramírez, p. 2). En esta forma de política, la reducción de la pobreza se ataca desde dos perspectivas: la primera buscaba hacer frente al hecho de la pobreza como una circunstancia estructural la cual mejoraría el entorno y traería implícitamente bienestar a los más pobres, el segundo aspecto más de frente buscaba mediante la intervención estatal directa reducir cualquier tipo de pobreza incluyendo la de vivienda.

En retrospectiva tanto en los países desarrollados como en los países en vía de desarrollo, los nuevos asentamientos urbanos favorecidos por políticas convencionales, lejos de reducir los términos de pobreza, facilitaron la exclusión de los menos favorecidos, asentamientos de urbanizaciones con unidades mobiliarias cuyo precio excede las capacidades de los más necesitados, terminan por desplazar una parte de la población a la periferia o a enclaves centrales, sin embargo las políticas convencionales si han favorecido el aprovisionamiento de vivienda para una clase media a través de formas de producción altamente subsidiadas.

En las economías en las cuales la aplicación de políticas convencionales fue exitosa se pudo evidenciar que fundamentaron las bases de una dinámica de economía local, capaz de sustentar la creación de una industria interna, proveer empleo para actividades primarias, se dio forma al concepto capitalista de “sector vivienda” “un área importante de acumulación capitalista, con organización y agendas nacionales e internacionales, ministerios, corporaciones, bancos, empresas, sindicatos, ONG’s y expertos” (Ramírez, p. 3)

Por otro lado, las teorías del marginalismo, asociadas a ideas antisistema que promovían la abolición de las premisas capitalistas, significaron en gran medida para los países del tercer mundo (en vía de desarrollo), el establecimiento de políticas no convencionales, asentamientos en locaciones ilegales que cada vez cobraron más vigencia dado el aumento de la desigualdad

contradictoria ante inéditos niveles de crecimiento económico. Esta forma de hacer vivienda recurre al estoicismo en pro de consolidar un asentamiento, es históricamente el camino que se trazan las poblaciones pobres para desarrollar e intercambiar vivienda.

Desde este punto parte el déficit cualitativo al llegar a construir edificaciones con aspectos técnicos no convencionales y por lo tanto no muy aceptados, dicho proceso lejos de ser inamovible es el que caracteriza las políticas de vivienda no convencionales, intervenciones circunstanciales que buscan legitimar el uso del suelo para vivienda de quienes accedieran ilegalmente a él y mejorar constantemente las especificaciones técnicas de las viviendas hasta aproximarles a niveles aceptables.

El informe de UN hábitat Urbanización para el desarrollo humano, define la vivienda como un bien complejo: cuando se adquiere una, además de la construcción que se va a habitar, se adquiere la posibilidad de habitar una ciudad particular y una localización dentro de esa ciudad. Con todos los atributos de su entorno. (Giraldo, 2009)

Se debe entonces analizar el problema de la vivienda no solo como el escenario del individuo y la edificación, se debe abordar también desde el ambiente de la ciudad y la capacidad de esta misma para brindar oportunidades a través de instituciones, ya sean de carácter público o privado. La combinación ideal por construir una acertada política de vivienda describe una relación sólida entre el estado (cuyas acciones deben ir dirigidas a resolver aspectos sociales mediante flexibilidad financiera) y los beneficiarios seleccionados de forma coherente, cuya red de oportunidades de acceso y crecimiento económico mejoren de forma dinámica y continua, rezagando la centralización y la gobernanza local.

El peso que cobra el acceder a una vivienda sobre todo en el contexto Latinoamericano, se refleja en la posibilidad de generar: Renta y posible herencia para generaciones futuras, respaldo

financiero para solicitudes de créditos (distintos al hipotecario), realización del éxito y los esfuerzos personales.

“El concepto de pobreza inducida por vivienda es trabajado por Ruprah como la situación en la que el ingreso total menos el gasto en vivienda... es insuficiente para adquirir la canasta familiar básica” (Camargo, p. 11), dicho fenómeno se potencia desde circunstancias de discriminación racial, consecuencias negativas del estado de bienestar y desemboca en la guetización de comunidades calificadas bajo la línea de pobreza, un determinante importante es el acceso al empleo calificado, entre más costos se incurran para desarrollar capacidades en un buen empleo (sumados a los costos de mantenimiento de vivienda) menos interés habrá en desarrollar las capacidades de la persona y consecuentemente se generaran conflictos de delincuencia, ausentismos y una cadena perpetua de pobreza.

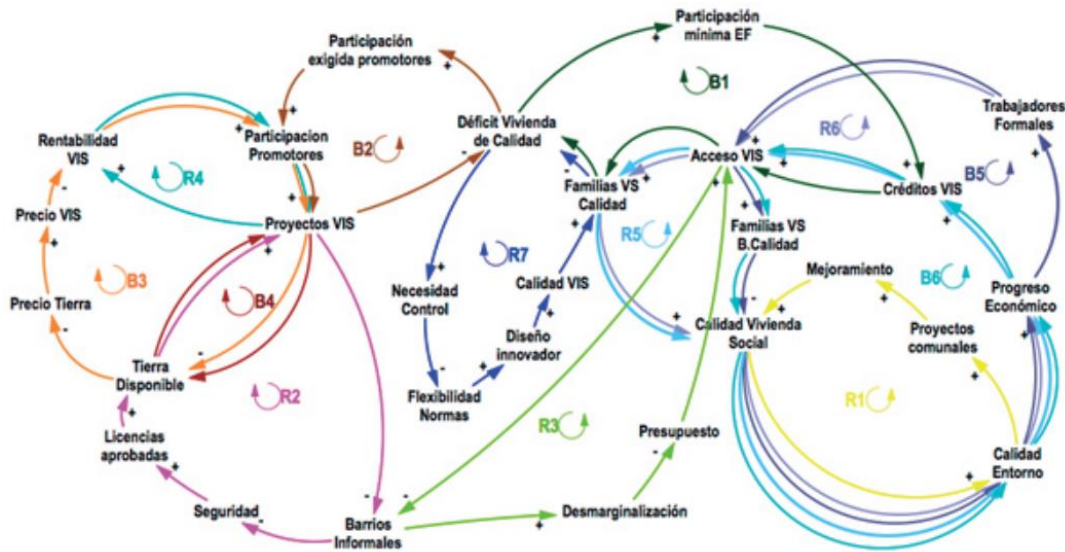
De acuerdo a lo indicado por Pecha y Garzon (2011) se tiene que los actores interventores en grupos de interés en la resolución de necesidades de vivienda son los siguientes :

- 1- Hogares sin vivienda de calidad
- 2- Promotores (Empresas privadas)
- 3- Entidades financieras (Sector financiero)
- 4- Firmas de diseño
- 5- Gobierno Nacional
- 6- Gobiernos Locales
- 7- Comunidad

8- Urbanizadores Piratas

9- Dueños de las tierras

La definición de los interventores permite realizar una cadena lógica de relacionamiento entre cada uno de ellos y como esta define los problemas asociados a las políticas de vivienda en Colombia.



Gráfica 6. Diagrama de ciclos causales Fuente: (Baena and Olaya, 2013).

Lo planteado en el diagrama de causales por Baena y Olaya (2013) de los actores en la generación de viviendas Vis, describe la problemática originada en diversos aspectos que afrontan las políticas de vivienda en el país. Como vemos en el nodo de R4, B3 y B4 se describe las motivaciones de los actores constructores en la intervención de estos proyectos por la optimización de costos que significa la construcción masiva y estandarizada, la inmersión en estos proyectos se ve supeditada en parte por la rentabilidad que la misma signifique, siendo entonces el precio de las tierras un determinante principal en este aspecto. En un contexto en el cual la tierra carece de una

distribución aceptable y tiene altos niveles de concentración, se presenta escasez y un panorama de precio-determinante por parte de los dueños de tierra.

Para llegar un punto óptimo en términos de rentabilidad para el constructor se genera una tendencia a la construcción en zonas periféricas cuyo precio de la tierra asegura menores costos, en este punto el demandante ya enfrenta dos dificultades frente a la edificación y su ubicación puesto que la misma le implicará condiciones de guetización por marginalización y mayores costos en términos monetarios y de tiempo para llevar a cabo los desplazamientos a las actividades económicas que generalmente se encuentran centralizadas (trabajo, salud, educación entre otros).

Las personas que hayan aspirado a adquirir una vivienda en propiedad y que por términos de la forma de obtención del crédito hayan quedado excluidas, tienden a acudir al mercado informal de vivienda, el cual también afronta problemas de guetización los cuales se ven empeorados por el asentamiento de grandes conglomerados, esta situación hace que la intervención del estado para la resolución de problemas en estas zonas sea complicada debido a los altos costos monetarios y sociales que dicha intervención le pueda significar, la situación anterior se ve descrita en los nodos R2 Y R3.

En condiciones en las cuales el lineamiento principal del gobierno es el de reducir el número de personas que carecen vivienda de calidad determina un mínimo necesario de construcción para los oferentes o interventores, siguiendo la línea en la cual se debe obtener una rentabilidad mínima, los créditos otorgados serán excluyentes en la medida en la que sean más estrictos, esto a la vez que los constructores prescindirán de diseños de mayor calidad por diseños más eficientes; Toda esta cadena recae finalmente en los aspirantes a una vivienda, no de forma directa por las decisiones del estado, pero si por el hecho de entender que las mismas políticas están contempladas para la vivienda como un mercado de economías de escalas, más definida por

los términos de beneficios y de bienestar que por términos de calidad de vida o de satisfactor de necesidades básicas.

Capítulo 3. Modelo Econométrico Determinantes Socioeconómicos y Tenencia de Vivienda en Colombia

3.1 Construcción Teórica

La vivienda significa un bien cuya figura demuestra relevancia en doble sentido, el primero en la medida en se convierte un satisfactor de necesidades básicas dadas las bondades que otorga al propietario (y al hogar de este) y el segundo desde un ámbito más cuantitativo dado que se convierte en un factor de respaldo financiero, propiedad patrimonial o bien generador de renta. Conjugar las determinantes que configuran las decisiones de tenencia debe controlar la dicotomía mencionada puesto que desde este punto parte el análisis para entender que motiva a un hogar a comprar vivienda, pagar un alquiler, vivir en una vivienda familiar entre otros.

Para ello es fundamental identificar las variables que a discreción del autor harán parte del análisis econométrico que sustente la relación causal entre la distribución del ingreso, pobreza y las formas de tenencia de vivienda y que a su vez se ajusten de forma técnica al modelo econométrico definido para tal efecto.

En esta medida los antecedentes econométricos nos demostrarán tres momentos de análisis en el estudio de la relación causal de factores externos con las formas de tenencia de vivienda.

El primero nos remite al modelo de elección de tenencia de vivienda de Henderson y Loanides (1983), quienes explican la elección de tenencia en función de utilidad por unidad de “servicio” percibida al tomar una decisión “La elección depende de una externalidad ligada al arrendamiento del inmueble: la riqueza del individuo, la estructura tributaria y las imperfecciones

en el mercado de capitales” (Nieva, 2009, p. 3). Esta elección de arrendar o comprar está en función de las características de la vivienda descritas en un inicio, la misma puede ser usada para ser ocupada o para generar renta a través de un canon de arrendamiento, (lo que se expresa con dos funciones de demanda h_c y h_i). Citando a Rodríguez (2003) podremos entender la descripción matemática que se hace al respecto de esta decisión:

El consumo de vivienda en propiedad, cuando coincide con la demanda de inversión, se ajusta hasta que la relación marginal de sustitución entre vivienda y consumo de otros bienes iguale el coste marginal de la misma, estando este último formado por los costes de utilización, el valor de los intereses perdidos menos el valor de esperado de las ganancias de capital. (Rodríguez, 2003)

De acuerdo con ello podemos indicar que dicha relación marginal de sustitución está conformada por dos componentes: de un lado se tendría una tasa de utilización (u) correspondiente a los costos inherentes al mantenimiento de la vivienda y el factor tiempo (entendido como un costo de depreciación), de otro lado se tiene un beneficio marginal por el uso de la vivienda ya sea en propiedad o en arriendo de la siguiente manera:

$$f'(u^*)/f'(u^*)((rP + T(u^*))) \quad (1)$$

$$f'(\ddot{u})/f'(\ddot{u})((1 + r) + T(\ddot{u})) \quad (2)$$

Siendo r la tasa de interés, P el precio de la vivienda, T costo de uso, u^* tasa de utilización del dueño y \ddot{u} la tasa de utilización del arrendatario. De acuerdo con estas ecuaciones se tiene que ($f' > 0$) el beneficio será decreciente cuando a su vez ($T' > 0$) el costo de uso de la vivienda será creciente. De forma secuencial se entenderá que la tasa de uso será mayor para las personas que vivan en arriendo.

De acuerdo a las principales conclusiones del modelo se tiene que la decisión de arrendar ira en función del nivel de ingresos y de la aversión al riesgo, toda vez que generando ciertas expectativas sobre la inversión generada, el único escenario que motivara a un individuo a incrementar la demanda por vivienda propia será en el que la aversión al riesgo disminuya y aumente el ingreso del mismo “se comprueba que el stock demandado de vivienda (tanto en consumo como en inversión) se incrementa con la riqueza, dependiendo la elección de tenencia de las magnitudes relativas de las elasticidades de la demanda de vivienda sobre los ingresos totales del individuo. Si la elasticidad respecto a los ingresos totales de la demanda de vivienda en inversión excede a la de la demanda de vivienda en consumo, entonces, es más probable que los individuos ocupen su vivienda en propiedad” (Rodríguez. 2003).

Posterior al trabajo de Henderson y Loanides, se tienen los estudios de Artle y Varaiya (1978), Goodman y Kawai (1982), Plaut (1987), entre otros, que incluyen conceptos dinámicos desde aspectos del ciclo de vida, es decir cómo se ajustan las decisiones de tenencia en torno al momento en que se encuentren los individuos (entendiendo que este está directamente ligado a niveles de aversión al riesgo, capacidad de endeudamiento, número de personas a cargo, potencialidades de movilidad social), en esta medida los óptimos que se pretenden alcanzar siguen girando en torno a la optimización que se busca a través del ajuste entre la relación marginal de sustitución de vivienda y el consumo de otros bienes, pero tomando como un factor determinante el ciclo de vida de las personas.

Subsiguientemente otros autores como Gobillon, Le Blanc y Goodman (2002) ahondaron en el comportamiento dinámico de las elecciones de tenencia

En estos trabajos se modeliza teóricamente el comportamiento dinámico de los individuos enfrentados simultáneamente a las decisiones de movilidad residencial, elección de

tenencia de vivienda y cantidad de vivienda consumida (y de otros bienes de consumo) en presencia de costes de transacción. (Rodríguez, 2006, p. 4).

Los trabajos relacionados anteriormente, de forma intuitiva determinan que la elección de tenencia de vivienda está influenciada por diversos ítems (*nivel de ingresos, precio de bienes, gasto en vivienda*) y que la misma irá dirigida hacia la maximización de la utilidad a lo largo del tiempo. En este punto debemos introducir el concepto de utilidad aleatoria que deviene del hecho de que nuestra variable independiente es una variable de discreta de 6 opciones, que limita las elecciones de los individuos sujetos de muestra. Esta teoría supone que los individuos cuentan con la información perfecta acerca de sus alternativas, son seres racionales pues cuentan con la capacidad de establecer una función de utilidad U_{in} ante un conjunto de alternativas i de las que disponen. Esta decisión se divide en dos partes, la primera es la parte sistemática que recoge las variables observables (explicativas) para el autor y la segunda no sistemática, corresponde al factor aleatorio que no es observable.

De acuerdo con lo que expone Rodríguez (2003) regularmente esta función esta expresada en primera instancia por una formulación de modelo aditivo de la siguiente manera:

$$U_{ij} = U_{*ij} + \varepsilon_{ij} \quad j = 1 \dots, J$$

Tenemos que U_{ij} es la utilidad que al individuo le representa la alternativa j , siendo J el número de alternativas de las que se dispone. Como el individuo es racional este elegirá la función de utilidad que mayor grado de bienestar le signifique así pues si este escogerá la alternativa j es porque esta está por encima de las demás.

$$U_{ij} \geq U_{ik} \leftrightarrow U_{*ij} - U_{*ik} \geq \varepsilon_{ik} - \varepsilon_{ij} \quad \forall k \neq j, k = 1 \dots, j$$

Rodríguez indica que, guardando la coherencia del modelo de utilidad aleatoria, esta condición revela las preferencias sobre las alternativas sistemáticas, más no sus utilidades pues

están no son observables. Para poder dar una aproximación de la utilidad del componente aleatorio se propenderá por un marco probabilístico de la siguiente manera:

$$Prob(Y_i = j) = P_{ij} = Prob(\varepsilon_{ik} \geq \varepsilon_{ij} + (U_{ij}^* - U_{ik}^*) \forall k \neq j, k = 1 \dots, j$$

Teniendo en cuenta el valor no sistemático ε_{ij} y la parte sistemática de la función de utilidad se abre la posibilidad de calcular tres modelos probabilísticos

Tabla 2.

Clasificación de los modelos de elección discreta

N° de alternativas	Tipo de alternativas	Tipo de función	El regresor se refiere a:	
			Características (de los individuos)	Atributos (de las alternativas)
Modelos de respuesta dicotómica (2 alternativas)	Complementarias	Lineal	Modelo de Probabilidad Lineal Truncado	
		Logística	Modelo Logit	
		Normal tipificada	Modelo Probit	
Modelos de respuesta múltiple (más de 2 alternativas)	No ordenadas	Logística	Logit Multinomial - Logit Anidado - Logit Mixto	Logit Condicional - Logit Anidado - Logit Mixto
		Normal tipificada	Probit Multinomial Probit Multivariante	Probit Condicional Probit Multivariante
	Ordenadas	Logística	Logit Ordenado	
		Normal tipificada	Probit Ordenado	

Fuente: Medina, 2003.

En virtud de la tabla anterior tenemos pues que nuestro modelo de respuesta es de carácter dicotómico y las alternativas son complementarias (tenencia o no de vivienda), entonces lo ubicamos dentro de la primera categoría. Para definir del tipo de función nos permitimos descartar la regresión lineal, esto debido a que pretendemos describir la probabilidad de tener o no vivienda en función de características socioeconómicas de los integrantes de las viviendas de la encuesta, al querer pronosticar la posibilidad de pertenecer a un grupo o no es necesario que los resultados

se encuentren entre 0 y 1 y la función lineal no brinda esta confiabilidad dada la estructura de su forma:

$$p_i = \beta_0 + \beta_1' x_i$$

Para ajustar entonces las probabilidades arrojadas de acuerdo con la selección de distintas variables explicativas se realiza la corrección del modelo con la introducción de las funciones logísticas, tenemos pues entonces que la función debe seguir los siguientes lineamientos:

$$P\left(Y_i = \frac{1}{x_i}\right) = \beta_0 + \beta_1 * X_i$$

Para lo cual:

1. $P\left(Y_i = \frac{1}{x_i}\right)$ debe ser decreciente en X cuando β_1 es menor que cero.
2. $P\left(Y_i = \frac{1}{x_i}\right)$ debe ser creciente en X cuando β_1 es mayor que cero.
3. $P\left(Y_i = \frac{1}{x_i}\right)$ debe estar entre cero y uno para cualquier valor que tome X .

El regresor hace caso de un modelo Logit de la siguiente manera

$$P\left(Y_i = \frac{1}{X_i}\right) = F(X + \beta_1 * X_i)$$

Siendo F la función acumulada de distribución para que finalmente

$$P\left(Y_i = \frac{1}{X_i}\right) = F(X + \beta_1 * X_i) = \pi_i = \frac{e^{(\beta_0 + \beta_1 * X_i)}}{1 + e^{(\beta_0 + \beta_1 * X_i)}}$$

Siendo π_i la probabilidad de éxito de ocurrencia debido a la probabilidad de fracaso y

luego de realizar las respectivas modificaciones a la formula se tiene que la misma será:

$$\frac{\pi_i}{1 - \pi_i} = e^{(\beta_0 + \beta_1 * X_i)}$$

Finalmente, y con el ánimo de obtener una forma lineal se realiza el logaritmo de la anterior ecuación teniendo como resultado

$$\ln n_{1-\pi}^i = \beta_0 + \beta_i * X_i$$

3.2 Descripción de los Datos

Haciendo énfasis en la incidencia de ciertas características socioeconómicas en las formas de tenencia, que para el caso particular de la investigación tienen relevancia en el espectro de la vivienda y su forma de tenencia, se hace necesario obtener una descripción clara de la data y el modelo con el cual se busca comprobar la hipótesis central.

Para la contrastación empírica se tomará la información disponible en la Gran Encuesta Integrada de Hogares (Colombia) extrayendo información de los siguientes módulos:

A. Módulo Área - Vivienda y Hogares. Se tomaron en cuenta los siguientes siete campos:

1. (P5090) La vivienda ocupada por este hogar es: Se tuvieron en cuenta los valores de propia totalmente pagada y propia la están pagando como un valor de propia, las otras formas de tenencia (En arriendo o subarriendo, en usufructo, posesión sin título y otras) fueron agrupadas en una sola categoría.

2. (P5100) ¿Cuánto pagan mensualmente por cuota de amortización?

3. (P5110) Si usted quisiera vender esta vivienda, ¿cuál sería el precio mínimo en que la vendería?

4. (P5130) Si tuviera que pagar el arriendo por esta vivienda, ¿cuánto estima que tendría que pagar mensualmente?

5. (P5140) ¿Cuánto pagan mensualmente por arriendo?

6. (P6007S1) Parentesco con el jefe actual.

7. (P4030S1A1) Estrato para tarifa.

B. Área - Características generales (Personas). Se tomaron en cuenta los siguientes cinco campos:

1. (P6040) ¿cuántos años cumplidos tiene...? (si es menor de 1 año, escriba 00).

2. (P6050) ¿Cuál es el parentesco de... con el jefe o jefa del hogar?

3. (P6210S1) ¿Cuál es el nivel educativo más alto alcanzado por...? y el último año o grado aprobado en este nivel? Grado.

4. (P6020) Sexo

5. (P6070) Estado Civil

6. (P6090) ¿Está afiliado, es cotizante o es beneficiario de alguna entidad de seguridad social en salud?

C. Área – Ocupados. Se tomaron en cuenta los siguientes diez campos (*aclarando que para los campos de ingreso también se tuvieron en cuenta las preguntas de monto y si se había reportado el mismo en la encuesta del mes anterior*):

1. (P388) ¿en qué departamento realiza... principalmente este trabajo?

2. (P6440) ¿para realizar este trabajo, tiene usted algún tipo de contrato?

3. (P6450) ¿el contrato es verbal o escrito?

4. (P6460) ¿el contrato de trabajo es a término indefinido o a término fijo?

5. (P6500) Antes de descuentos ¿cuánto ganó el mes pasado en este empleo?

6. (P6510) El mes pasado recibió ingresos por concepto de horas extras?

7. (P6585S1) Auxilio o subsidio de alimentación?

8. (P6585S2) Auxilio o subsidio de transporte?

9. (P6585S3) Subsidio familiar?

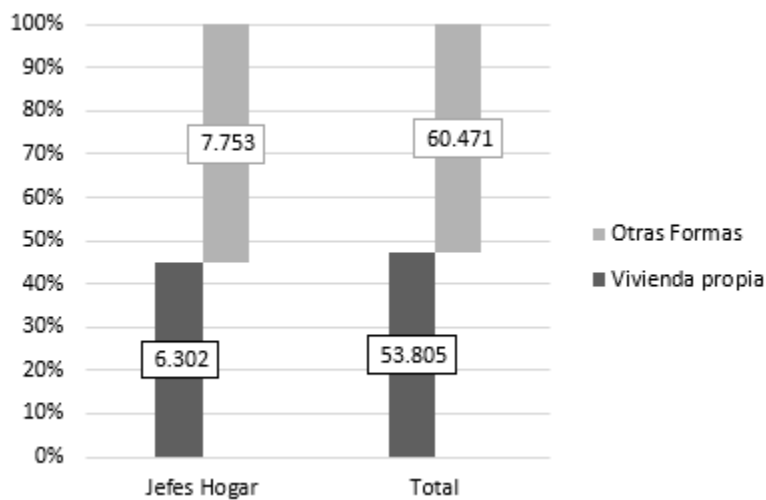
10. (P6545) Primas (técnica, de antigüedad, clima, orden público, otras, etc.).

D. Área - Otros ingresos. Se tomaron en cuenta los siguientes dos campos

1. (P7495) El mes pasado, ¿recibió pagos por concepto de arriendos o pensiones?

2. (P7500S1) ¿El mes pasado, recibió pagos por: a. Arriendos de casas, apartamentos, fincas, lotes, vehículos, equipos etc., ¿No sabe, no informa?

3.3 Estadísticos Descriptivos



Gráfica 7. Forma de tenencia total y jefe del hogar. Fuente: GEIH. Cálculos propios

Con la muestra seleccionada se tiene que sobre 114.276 registros el 47.1% vive en un hogar propio (propia totalmente pagada o pagando) mientras que el 52.9% viven en hogares en arriendo o en usufructo. Al analizar los jefes del hogar la proporción es constante toda vez que el 44.8% corresponde a tenencia en propiedad mientras el 55.2% vive en arriendo o en usufructo. No se evidencia con claridad el impacto que están generando las políticas actuales para la adquisición de vivienda propia, por ende, son insuficientes para cubrir las necesidades de la población en este aspecto.

Evaluando la densidad del hogar al respecto de las personas que informaron alguna posición al respecto de la figura del jefe de hogar se tiene lo siguiente:

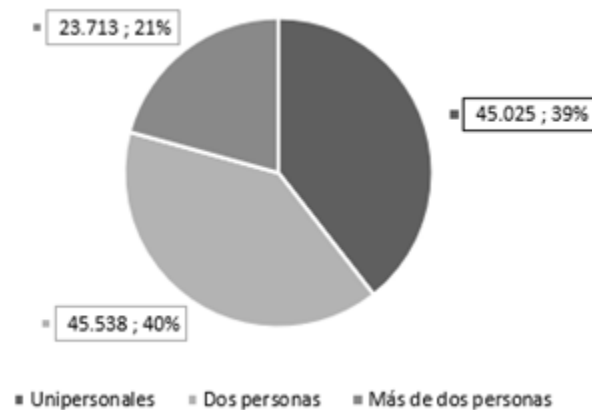
Tabla 3.

Densidad de viviendas

<i>Propia</i>	<i>Otras</i>	<i>Total</i>
2,14	1,94	2,03

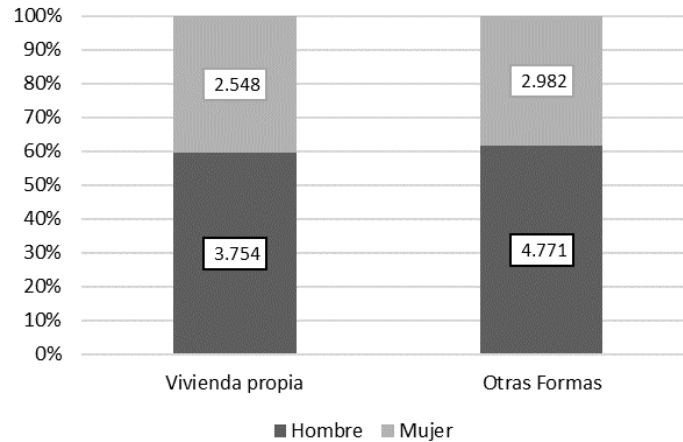
Fuente: GEIH. Cálculos propios.

Teniendo en cuenta lo anterior se evidencia una mayor densidad en los hogares en forma de tenencia propia, al respecto del total se evidencia una densidad media de 2.03 personas por hogar.

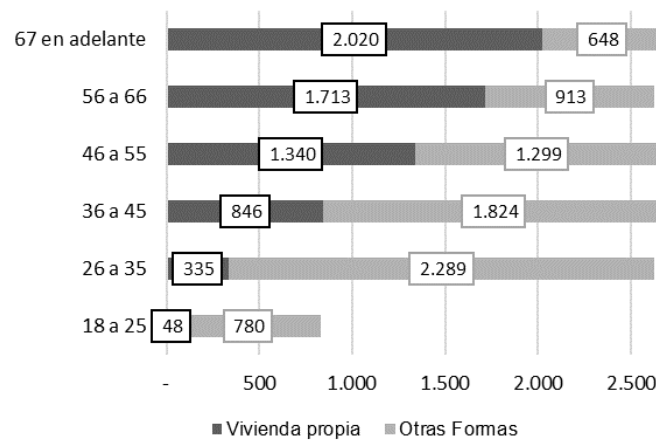


Gráfica 8. Número de personas por vivienda. Fuente: GEIH. Cálculos propios

Con respecto del número de personas por hogar se tiene que el 39% corresponde a viviendas unipersonales, con una participación similar del 40% se tienen los hogares con dos personas, en menor volumen con un 21% se encuentran las viviendas con más de dos personas.



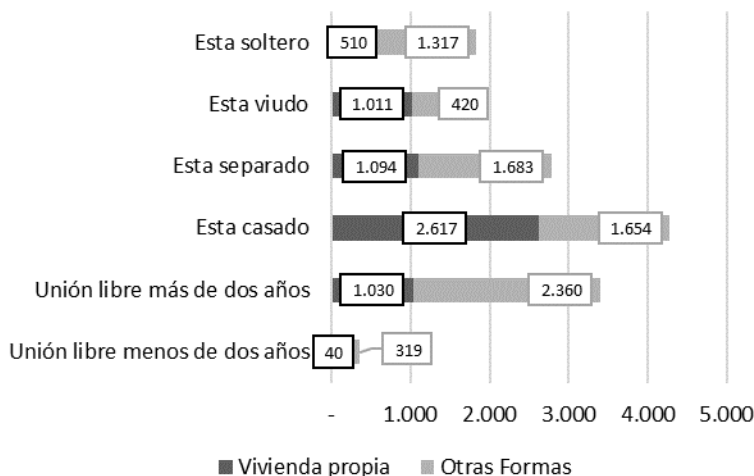
Gráfica 9. Jefe del hogar por género y forma de tenencia. Fuente: GEIH. Cálculos propios



Gráfica 10. Rango de edad jefe del hogar por forma de tenencia. Fuente: GEIH. Cálculos propios

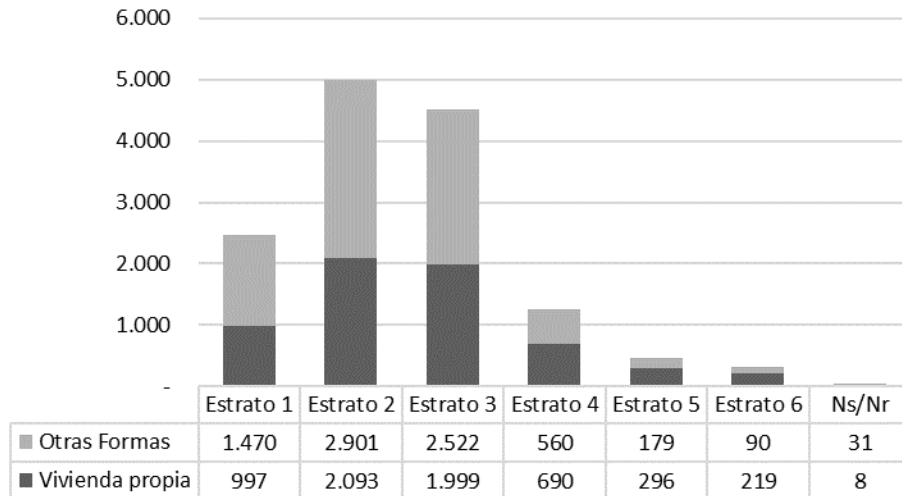
Si se analizan las formas de tenencia de jefes de hogar por género se evidencia una relación directa entre ambas magnitudes, en la figura de arriendo la proporción es de 61.54% (4.771) para hombres y 38.46% (2.982) para mujeres, así mismo la figura de tenencia en propiedad presenta una relación de 59.57% (3.754) para hombres frente a un 40.43% (2.548) para mujeres, cabe resaltar que la brecha por género disminuye en esta última forma de tenencia; Sobre los rangos de edad del jefe del hogar se demuestra un aumento directo en la forma de tenencia propia y la edad, siendo el mayor rango de edad (más de 67 años) el que acrecienta la relación entre propia y arriendo o usufructo (75.7%; 24,3%), la edad promedio total de los jefes del hogar es de 49.8 años

cumplidos al momento de la encuesta, 58.8 años cumplidos al momento de la encuesta para vivienda propia y 42.5 años cumplidos para arriendo o usufructo.



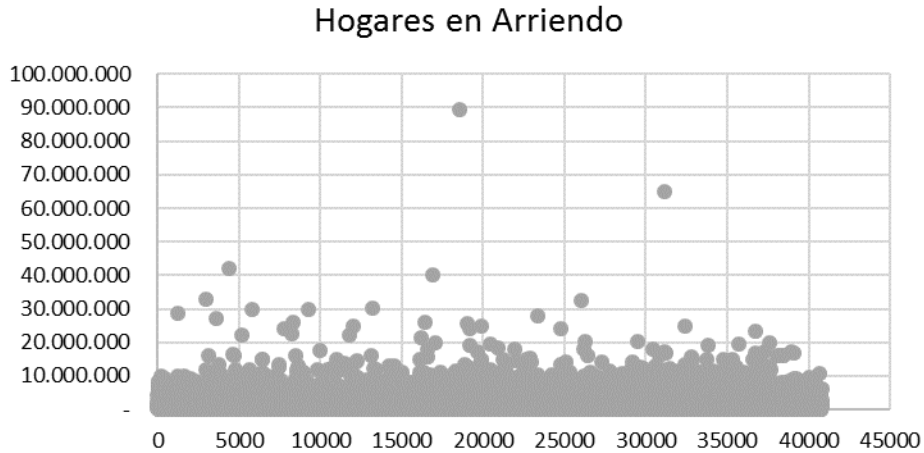
Gráfica 11. Estado civil jefe del hogar y forma de tenencia. Fuente: GEIH. Cálculos propios

De acuerdo a la gráfica 7 se tiene que el 61% de la población de la encuesta vive en un hogar con al menos dos personas, esto es directamente proporcional a la composición de la relación estado civil del jefe del hogar / formas de tenencia, la cual describe que los casados y en unión libre agrupan el 57% de la población total, 59% de la población que vive en propiedad y el 56% de la población que vive en arriendo o en usufructo, así mismo los jefes del hogar casados son quienes agrupan un mayor volumen con 4.271 (30%) personas (61.27% vivienda propia y 38.73% vivienda en arriendo o usufructo).



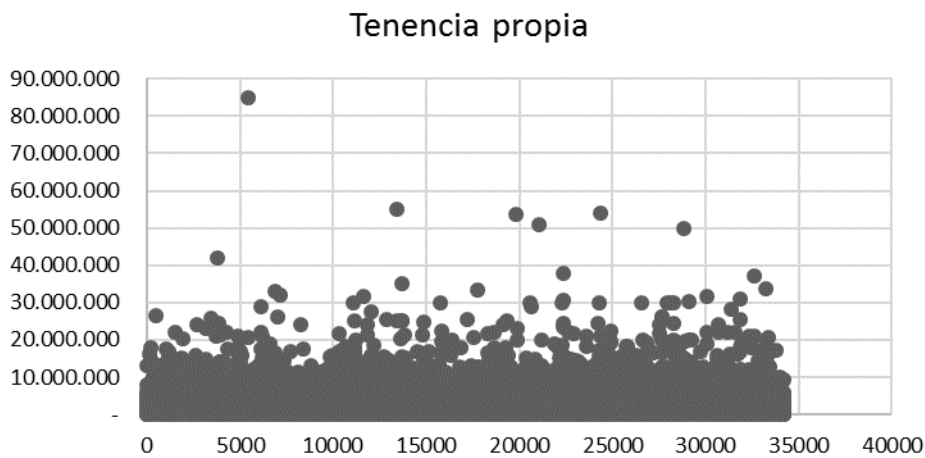
Gráfica 12. Estrato jefe del hogar por forma de tenencia. Fuente: GEIH. Cálculos propios

Al verificar la información de estrato socioeconómico a partir del estrato para tarifa obtenido de la GEIH y luego de filtrar la información por jefe del hogar se observa que el 85.3% de los jefes de hogar se encuentran en el estrato 1, 2 y 3, lo anterior hace sentido si se tiene en cuenta que las estadísticas nacionales describen una mayor concentración de la economía colombiana a nivel de población en niveles de ingreso medio - bajo, por ejemplo de acuerdo a cifras del DANE y el DNP para el 2017 en Bogotá el 86.04% de las personas viven en estratos 1, 2 y 3, el 75.52% de las viviendas en Medellín se encuentran en este radio y el 83% de las manzanas en Cali se encuentran en un nivel de ingresos medio-bajo. También tomando en cuenta la gráfica se evidencia la relación inversa entre el aumento de estrato y la figura de propiedad en tenencia, de ello se puede asumir que la cultura del arriendo no está muy profundizada (Cigüenza, 2019).



Gráfica 13. Nivel de ingresos por hogar (otras formas de tenencia). Fuente: GEIH. Cálculos

propios

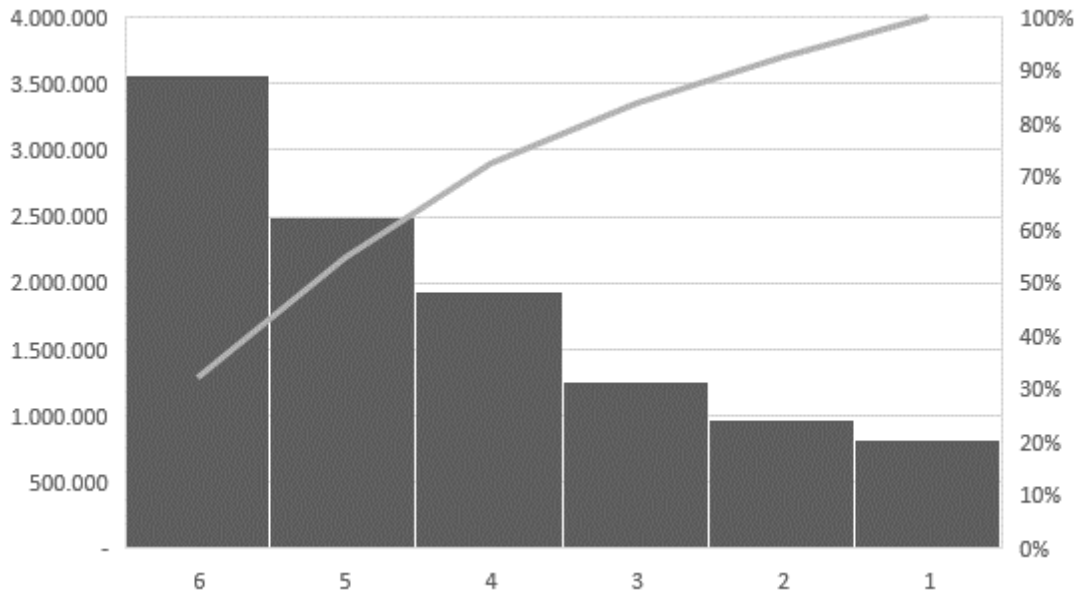


Gráfica 14. Nivel de ingresos por hogar (tenencia en propiedad). Fuente: GEIH. Cálculos

propios

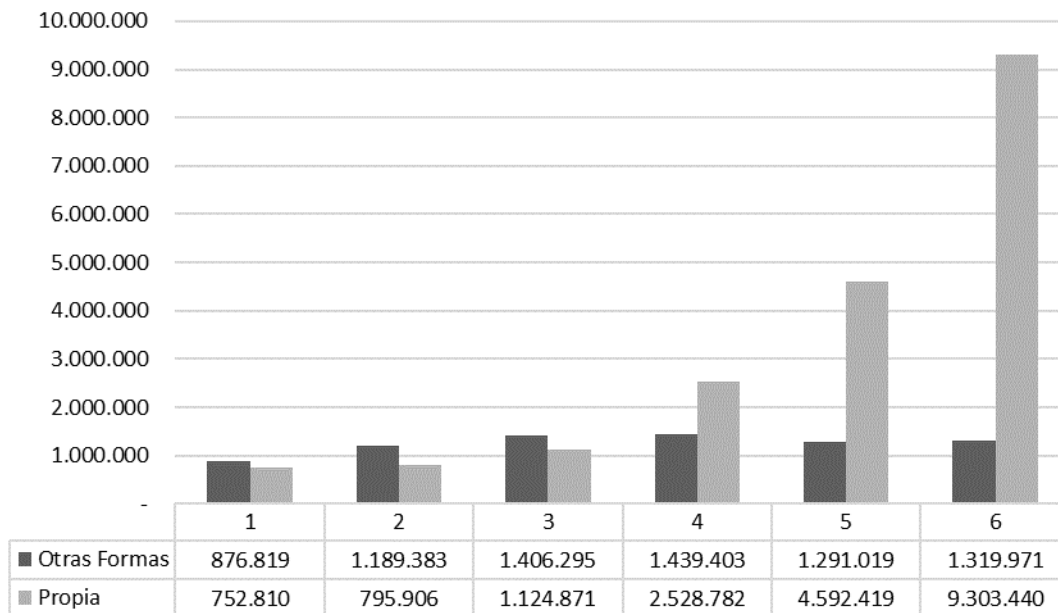
De acuerdo a los gráficos 7 y 8 se evidencia la relación directa entre nivel de ingresos por hogar y tenencia en propiedad el ingreso promedio de los hogares cuya figura de propiedad es la de tenencia es de \$2'109.662 mientras que para los hogares cuya forma de vivienda es en arriendo el ingreso promedio es \$1'622.557, los promedios no se encuentran muy alejados, lo cual permite observar que en la población con viviendas en arriendo puede haber problemas de planeación

financiera, lo cual se liga también con la insuficiencia de las políticas actuales de adquisición de vivienda.



Gráfica 15. Nivel de ingresos per cápita por estrato. Fuente: GEIH. Cálculos propios

Teniendo en cuenta el nivel de ingresos de la muestra se evidencia una alta brecha entre los estratos socioeconómicos definidos al respecto del ingreso per cápita, se tiene que el ingreso del estrato seis (\$3'562.519) es 4.4 veces superior frente al ingreso del estrato uno (\$812.198), 3.7 veces superior frente al estrato 2 (\$969.543) y 2,8 veces más alto para el estrato 3 (\$1'251.315). Esto devela una distribución del ingreso inequitativa toda vez que en la muestra el estrato uno dos y tres significan el 86,4% de la población, mientras el estrato seis significa apenas el 2,1% de la población, esto confirma la información relacionada



Gráfica 16. Nivel de ingresos per cápita por estrato/ forma de tenencia. Fuente: GEIH. Cálculos propios

Al analizar las formas de tenencia frente al ingreso per cápita por estratos se demuestran tendencias inversas al respecto del ingreso per cápita total, lo anterior teniendo en cuenta que el hecho de no tener vivienda significa para los hogares de estrato uno, dos y tres un incremento en el ingreso del orden de 8.0%, 22.7% y 12,4% frente al ingreso total, mientras que para los estratos cuatro, cinco y seis, significa una reducción del orden de -25.6%, -48.3% y -62.9% respectivamente. De lo anterior se puede inferir que los hogares de estratos medios bajos se pueden ver motivados a conservar la figura de arrendamiento toda vez que el hecho de adquirir vivienda propia le pueda implicar situaciones de pobreza inducida por vivienda, sus gastos se podrían ver destinados en mayor medida al mantenimiento de los costos del hogar propio. En modo contrario se plantearía una mayor motivación en mantener una figura de tenencia en propiedad para los estratos altos, al confrontar el ingreso per cápita para la vivienda en propiedad con el ingreso total se tiene que para el cuatro cinco y seis la variación es del orden de 30.7%, 83.7% y 161.1% respectivamente, esto revela las cifras consignadas en la gráfica 6. Puesto que para el estrato seis

la proporción de jefes del hogar con vivienda propia era del 70,8%, 62.3% y 55.2% para los estratos 4 y 5.

En virtud de lo anterior se podría reforzar la importancia del nivel de ingreso en la consecución de la vivienda propia, de manera tal que las políticas de vivienda se pudieran abrir para que resuelvan las dificultades de acceso mediante la figura del arriendo.

3.4 Modelo econométrico

A partir de la construcción teórica y descriptiva de los datos se corrió un modelo logístico binomial, en el cual se definió como variable dependiente la tenencia o no de vivienda, el mismo arrojó como las variables más explicativas los campos, (p6050) relación con el jefe del hogar (p6040) años cumplidos, (p6210s1) nivel educativo alcanzado (p6020) Sexo, (p6070) estado civil, (p5100) pago mensual por cuota de amortización, (p4030s1A1) Estrato para tarifa e ingresos.

Expresando la función de la siguiente manera

$$\ln(Vivienda) = \beta_0 + \beta_1*(P6050) + \beta_2*(P6040) + \beta_3*(P6210S1) + \beta_4*(P6020) + \beta_5*(P6070) + \beta_6*(P5100) + \beta_7*(P4030S1A1) + Ingresos$$

Tabla 4. Resultados modelo econométrico

```

Call:
glm(formula = factor(vivienda) ~ factor(P6050) + P6040 + P6210S1 +
  factor(P6020) + factor(P6210) + factor(P6070) + P5100 + factor(P4030S1A1) +
  ingresos, family = "binomial", data = data)

Deviance Residuals:
    Min       1Q   Median       3Q      Max
-2.6057  -1.2214   0.5916   1.0388   3.1488

Coefficients: (3 not defined because of singularities)
              Estimate Std. Error z value Pr(>|z|)
(Intercept)   6.615e-01  2.089e-01   3.167  0.001539 **
factor(P6050)1  9.262e+00  1.557e+00   5.948  2.72e-09 ***
factor(P6050)2  9.312e+00  1.557e+00   5.981  2.22e-09 ***
factor(P6050)3  7.166e+00  1.555e+00   4.608  4.06e-06 ***
factor(P6050)4  5.698e+00  1.557e+00   3.661  0.000252 ***
factor(P6050)5  8.397e+00  1.556e+00   5.396  6.80e-08 ***
factor(P6050)6  7.493e+00  1.562e+00   4.796  1.62e-06 ***
factor(P6050)7  8.895e+00  1.626e+00   5.471  4.49e-08 ***
factor(P6050)8  6.991e+00  1.666e+00   4.197  2.71e-05 ***
factor(P6050)9  8.601e+00  1.557e+00   5.525  3.29e-08 ***
P6040         -6.235e-02  1.211e-03 -51.496 < 2e-16 ***
P6210S1       -5.352e-02  9.569e-03  -5.593  2.23e-08 ***
factor(P6020)1  1.093e-01  3.220e-02   3.394  0.000690 ***
factor(P6020)2          NA          NA          NA          NA
factor(P6210)1  -5.431e+00  1.562e+00  -3.478  0.000506 ***
factor(P6210)2  -5.015e+00  2.108e+00  -2.379  0.017347 *
factor(P6210)3  -5.308e+00  1.534e+00  -3.460  0.000540 ***
factor(P6210)4  -5.017e+00  1.514e+00  -3.314  0.000920 ***
factor(P6210)5  -5.051e+00  1.495e+00  -3.379  0.000727 ***
factor(P6210)6  -5.601e+00  1.534e+00  -3.651  0.000261 ***
factor(P6210)9          NA          NA          NA          NA
factor(P6210)9          NA          NA          NA          NA
factor(P6070)1  -1.396e-02  1.009e-01  -0.138  0.889995
factor(P6070)2  -3.569e-01  4.993e-02  -7.148  8.82e-13 ***
factor(P6070)3  -9.221e-01  5.118e-02 -18.016 < 2e-16 ***
factor(P6070)4  -9.519e-03  4.840e-02  -0.197  0.844066
factor(P6070)5  -2.419e-01  7.345e-02  -3.293  0.000990 ***
factor(P6070)6          NA          NA          NA          NA
P5100          -1.059e-01  4.878e-02  -2.170  0.029974 *
factor(P4030S1A1)1 -5.586e-01  2.093e-01  -2.669  0.007605 **
factor(P4030S1A1)2 -2.788e-01  2.090e-01  -1.334  0.182276
factor(P4030S1A1)3 -2.272e-01  2.091e-01  -1.086  0.277277
factor(P4030S1A1)4 -4.839e-01  2.101e-01  -2.304  0.021251 *
factor(P4030S1A1)5 -8.111e-01  2.123e-01  -3.822  0.000133 ***
factor(P4030S1A1)6 -1.125e+00  2.146e-01  -5.244  1.57e-07 ***
factor(P4030S1A1)9  1.873e+00  3.955e-01  4.736  2.19e-06 ***
ingresos       -5.456e-08  5.476e-09  -9.962 < 2e-16 ***
---
Signif. codes:  0 '***' 0.001 '**' 0.01 '*' 0.05 '.' 0.1 ' ' 1

(Dispersion parameter for binomial family taken to be 1)

Null deviance: 158031  on 114275  degrees of freedom
Residual deviance: 141505  on 114243  degrees of freedom
AIC: 141571

Number of Fisher Scoring iterations: 25

```

Fuente: GEIH. Cálculos propios.

De acuerdo al planteamiento del problema se tiene al respecto del modelo las siguientes hipótesis

H₀: El modelo planteado no es significativo (Todos los valores de β son iguales a cero)

H₁: El modelo es significativo (Al menos un valor de β es igual a cero)

Se tiene pues que el modelo es significativo en la medida en la cual las variables tomadas tienen un valor de significancia, se rechaza ***H₀*** en razón de ***H₁***, al menos una de las variables seleccionadas explica la tenencia o no de vivienda.

Se evalúa esta prueba de hipótesis de la siguiente manera con un $\alpha=0,05$

***P* ≤ α** Rechaza la hipótesis nula, por ende la asociación es estadísticamente significativa

***P* > α** Aprueba la hipótesis nula, por ende hay suficiente evidencia significativa para decir que no hay asociación con la variable de interés

La variable **(p6050)1** que hace caso de la relación con el jefe del hogar (jefe de hogar) tienen un valor ***P* de $2,72e-09$** menor que **0,05** se rechaza la hipótesis nula y se asocia de manera significativa con la variable tenencia de vivienda.

La variable **(p6050)2** que hace caso de la relación con el jefe del hogar (Pareja, esposo(a), cónyuge, compañero(a)) tienen un valor ***P* de $2,22e-09$** menor que **0,05** se rechaza la hipótesis nula y se asocia de manera significativa con la variable tenencia de vivienda.

La variable **(p6050)3** que hace caso de la relación con el jefe del hogar (Hijo(a), hijastro(a)) tienen un valor ***P* de $4,06e-09$** menor que **0,05** se rechaza la hipótesis nula y se asocia de manera significativa con la variable tenencia de vivienda.

La variable **(p6050)4** que hace caso de la relación con el jefe del hogar (Nieto(a)) tienen un valor ***P de 0,000252*** menor que **0,05** se rechaza la hipótesis nula y se asocia de manera significativa con la variable tenencia de vivienda.

La variable **(p6050)5** que hace caso de la relación con el jefe del hogar (Otro pariente) tienen un valor ***P de 6,80e-08*** menor que **0,05** se rechaza la hipótesis nula y se asocia de manera significativa con la variable tenencia de vivienda.

La variable **(p6050)6** que hace caso de la relación con el jefe del hogar (Empleado(a) del servicio doméstico y sus parientes) tienen un valor ***P de 1,62e-06*** menor que **0,05** se rechaza la hipótesis nula y se asocia de manera significativa con la variable tenencia de vivienda.

La variable **(p6050)7** que hace caso de la relación con el jefe del hogar (Pensionista) tienen un valor ***P de 4,49e-08*** menor que **0,05** se rechaza la hipótesis nula y se asocia de manera significativa con la variable tenencia de vivienda.

La variable **(p6050)8** que hace caso de la relación con el jefe del hogar (Trabajador) tienen un valor ***P de 2,71e-05*** menor que **0,05** se rechaza la hipótesis nula y se asocia de manera significativa con la variable tenencia de vivienda.

La variable **(p6050)9** que hace caso de la relación con el jefe del hogar (Otro no pariente) tienen un valor ***P de 3,29e-08*** menor que **0,05** se rechaza la hipótesis nula y se asocia de manera significativa con la variable tenencia de vivienda.

La variable **(p6040)** que hace caso de los Ingresos tienen un valor ***P de < 2 e-16*** menor que **0,05** se rechaza la hipótesis nula y se asocia de manera significativa con la variable tenencia de vivienda.

La variable **(p6210S1)** que hace caso del Nivel educativo alcanzado tiene un valor ***P de 2,23 e-08*** menor que **0,05** se rechaza la hipótesis nula y se asocia de manera significativa con la variable tenencia de vivienda.

La variable **(p6020)1** que hace caso del Género Masculino tiene un valor ***P de 0,000690*** menor que **0,05** se rechaza la hipótesis nula y se asocia de manera significativa con la variable tenencia de vivienda.

La variable **(p6210)1** que hace caso del Nivel educativo (Ninguno) tiene un valor ***P de 0,000506*** menor que **0,05** se rechaza la hipótesis nula y se asocia de manera significativa con la variable tenencia de vivienda.

La variable **(p6210)2** que hace caso del Nivel educativo (Preescolar) tiene un valor ***P de 0,017347*** menor que **0,05** se rechaza la hipótesis nula y se asocia de manera significativa con la variable tenencia de vivienda.

La variable **(p6210)3** que hace caso del Nivel educativo (Básica primaria (1o - 5o)) tiene un valor ***P de 0,000540*** menor que **0,05** se rechaza la hipótesis nula y se asocia de manera significativa con la variable tenencia de vivienda.

La variable **(p6210)4** que hace caso del Nivel educativo (Básica secundaria (6o - 9o)) tiene un valor ***P de 0,000920*** menor que **0,05** se rechaza la hipótesis nula y se asocia de manera significativa con la variable tenencia de vivienda.

La variable **(p6210)5** que hace caso del Nivel educativo (Media (10o - 13o)) tiene un valor ***P de 0,000727*** menor que **0,05** se rechaza la hipótesis nula y se asocia de manera significativa con la variable tenencia de vivienda.

La variable **(p6210)6** que hace caso del Nivel educativo (Superior o universitaria) tiene un valor *P de 0,000261* menor que **0,05** se rechaza la hipótesis nula y se asocia de manera significativa con la variable tenencia de vivienda.

La variable **(p6070)1** que hace caso del Estado Civil (No esta casado(a) y vive en pareja hace menos de dos años) tiene un valor *P de 0,889995* mayor que **0,05** se acepta la hipótesis nula y se concluye que no hay asociación con la variable de respuesta tenencia de vivienda.

La variable **(p6070)2** que hace caso del Estado Civil (No esta casado (a) y vive en pareja hace dos años o más) tiene un valor *P de 8,82e-13* menor que **0,05** se rechaza la hipótesis nula y se asocia de manera significativa con la variable tenencia de vivienda.

La variable **(p6070)3** que hace caso del Estado Civil (Esta casado (a)) tiene un valor *P de <2e-16* menor que **0,05** se rechaza la hipótesis nula y se asocia de manera significativa con la variable tenencia de vivienda.

La variable **(p6070)4** que hace caso del Estado Civil (Esta separado (a) o divorciado (a)) tiene un valor *P de 0,844066* mayor que **0,05** se acepta la hipótesis nula y se concluye que no hay asociación con la variable de respuesta tenencia de vivienda.

La variable **(p6070)5** que hace caso del Estado Civil (Esta viudo (a)) tiene un valor *P de 0,000990* menor que **0,05** se rechaza la hipótesis nula y se asocia de manera significativa con la variable tenencia de vivienda.

La variable **(p5100)** que hace caso del Pago mensual por cuota de amortización tiene un valor *P de 0,029974* menor que **0,05** se rechaza la hipótesis nula y se asocia de manera significativa con la variable tenencia de vivienda.

La variable **(p4030S1A1)1** que hace caso del estrato para tarifa (bajo-bajo) tiene un valor *P de 0,007605* menor que **0,05** se rechaza la hipótesis nula y se asocia de manera significativa con la variable tenencia de vivienda.

La variable **(p4030S1A1)2** que hace caso del estrato para tarifa (Bajo) tiene un valor *P de 0,182276* mayor que **0,05** se acepta la hipótesis nula y se concluye que no hay asociación con la variable de respuesta tenencia de vivienda.

La variable **(p4030S1A1)3** que hace caso del estrato para tarifa (Medio - bajo) tiene un valor *P de 0,277277* mayor que **0,05** se acepta la hipótesis nula y se concluye que no hay asociación con la variable de respuesta tenencia de vivienda.

La variable **(p4030S1A1)4** que hace caso del estrato para tarifa (Medio) tiene un valor *P de 0,021251* menor que **0,05** se rechaza la hipótesis nula y se asocia de manera significativa con la variable tenencia de vivienda.

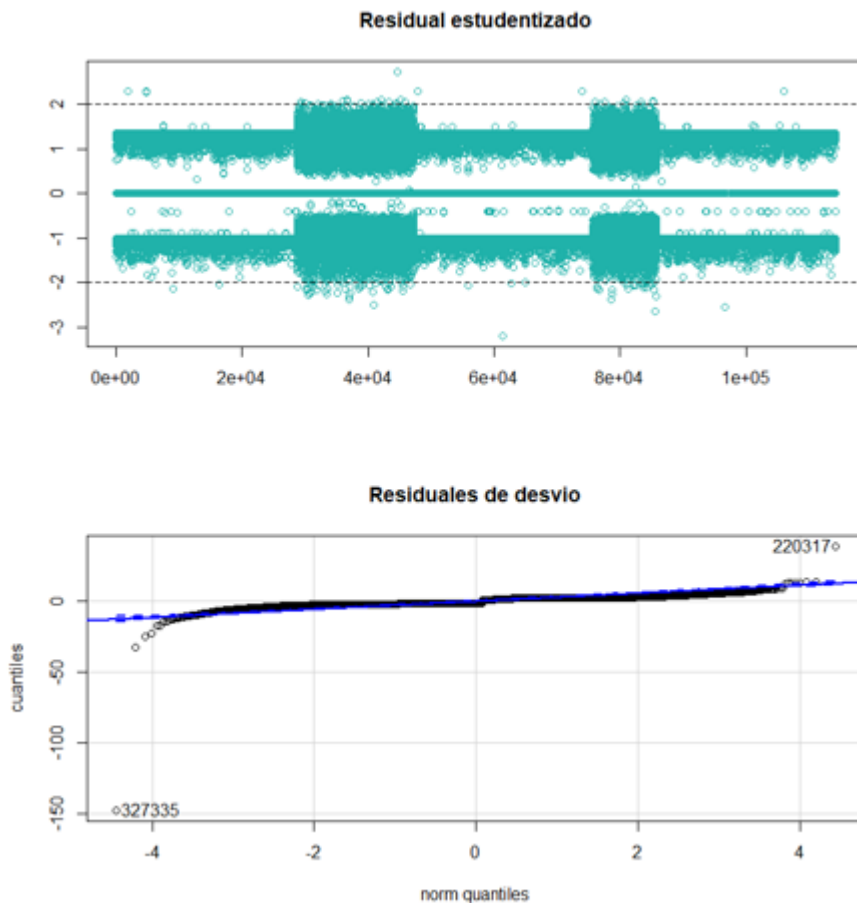
La variable **(p4030S1A1)5** que hace caso del estrato para tarifa (Medio - alto) tiene un valor *P de 0,000133* menor que **0,05** se rechaza la hipótesis nula y se asocia de manera significativa con la variable tenencia de vivienda.

La variable **(p4030S1A1)6** que hace caso del estrato para tarifa (Alto) tiene un valor *P de 1,57e-07* menor que **0,05** se rechaza la hipótesis nula y se asocia de manera significativa con la variable tenencia de vivienda.

La variable **(p4030S1A1)9** que hace caso del estrato para tarifa (No sabe o cuenta con planta eléctrica) tiene un valor *P de 2,19e-06* menor que **0,05** se rechaza la hipótesis nula y se asocia de manera significativa con la variable tenencia de vivienda.

La variable **ingresos** tiene un valor *P de <2e-16* menor que **0,05** se rechaza la hipótesis nula y se asocia de manera significativa con la variable tenencia de vivienda.

Así mismo si se observan los gráficos de sobredispersión del modelo (0.9530183) se tiene que la dispersión fue menor que uno, resulta que la varianza condicional es menor que la media condicional, por lo que se interpreta que no existe sobredispersión



Grafica 17. Residuales del modelo Fuente: GEIH. Cálculos propios

Teniendo en cuenta que la cruzada en terminos de políticas de vivienda va enfocada en garantizar la propiedad, se hacen disruptivos los resultados obtenidos, esto al verificar que el factor de tenencia en propiedad significa menos de la mitad de la población de dentro de la encuesta, no se esta cumpliendo con el objetivo de la titularidad en vivienda como solución en terminos de política.

Al realizar el análisis de los coeficientes es certero el hecho de que para el estrato socioeconómico bajo- bajo existe una menor probabilidad de tener vivienda en propiedad que para los estratos bajos- medio y medios (También se hace llamativo que a su vez la probabilidad se reduce para los estratos más altos, lo que se deduce por la relevancia del factor ingreso y pago de una cuota monetaria).

La disposición a pagar una cuota de amortización devela la relación directa con la probabilidad de tener una vivienda en propiedad, al analizar el coeficiente se tiene que por una unidad adicional en la cuota de amortización que se paga, la probabilidad de tener vivienda propia disminuye en 10%, manteniendo las demás variables constantes, esto tiene más significancia para los estratos medios y altos teniendo en cuenta la implicación de los costos de vivienda sobre el nivel de ingresos para los estratos más bajos.

Poniendo la situación en terminos monetarios, se tiene que para el 2018 el salario mínimo era de 781.242 pesos, al confrontar esta cifra con el ingreso promedio de un hogar de estrato bajo se tiene que el mismo es del orden de hasta 812.198 pesos, es decir se da una diferencia de apenas 30.956 pesos del segundo frente al primero, de acuerdo al modelo los terminos de ingreso asi como el valor que se paga por cuota de amortización son determinantes en las decisiones de adquirir vivienda, con un excedente en ingreso tan reducido las motivaciones hacia la propiedad se verán menguadas por los costos implícitos de la misma.

Para lo anterior también se deben tomar en cuenta los aspectos de densidad de los hogares que no cuentan con tenencia en propiedad, al ser de 1,94 se limita el incremento de ingresos por personas que habitan un hogar, adicionando a ello el hecho de que el 56,4% de la población que no tiene vivienda propia corresponde a estratos 1 y 2, y que su ingreso promedio es de 890.870.

los terminos subsidiarios atados al cumplimiento de condiciones financieras pueden ser excluyentes de la población en condición de vulnerabilidad que aspire a obtener una vivienda propia .

En este punto cabe ahondar sobre las premisas de desigualdad expuestas en el capítulo 2 y ver como los conceptos expuestos por algunas corrientes guardan pertinencia con los resultados obtenidos, por ejemplo para los clásicos desde la remuneración que reciben los distintos factores de producción (rentas, salarios y beneficios), siempre sucede que las rentas de la tierra y los beneficios del capital son sujetos de acumular ergo reinvertir, esto bajo la premisa más básica de la distribución concentra el flujo de los recursos, hará que en la medida en que la economía crezca la diferencia para los ingresos del trabajo se haga cada vez más notoria, el factor trabajo por si solo no significa acumulación, en los terminos de Ricardo , el salario generalmente es de subsistencia para las personas en condición de vulnerabilidad y las mismas no disponen de otro factor de producción distinto que ofrecer en el mercado.

Al respecto de las cifras por genero se tiene que el hecho de ser hombre incrementa en un 12% la posibilidad de tener una vivienda propia, esto resulta disonante teniendo en cuenta que de acuerdo a la composición referenciada en los estadísticos descriptivos la relación por genero es de una proporción muy equiparada en la composición dentro de la encuesta 50,2% para hombres y 49,8% para mujeres. Sin embargo esta brecha en el genero se hace solida al evaluar la misma composición teniendo en cuenta a los jefes del hogar, de acuerdo a los descriptivos la proporción se modifica para tener un 61.54% (4.771) para hombres y 38.46% (2.982) para mujeres. En el capítulo dos dentro de las condiciones socioeconómicas que influyen en la desigualdad, se mencionaba específicamente el hecho de brechas por genero en relación por ejemplo de la desproporción entre el desempleo frente a los años de estudio por género, o la remuneración percibida en un punto diferencial para hombres y mujeres “El aumento del capital humano y de

años de educación no se refleja en mejoras en el mercado de trabajo y plantea la duda acerca de la necesidad de intervenciones que permitan que exista correspondencia entre capital humano acumulado y tasas de retorno del mismo, para evitar fenómenos como el efecto de selección adversa, que a la luz de la teoría genera efectos negativos en el crecimiento económico a través de la reducción de la productividad del capital humano” (Becerra, 2018, P. 16), es relevante tener presente que el ingreso es una variable determinante en la obtención de vivienda propia, lo que en cadena con el factor indicado al respecto del género también demuestra una brecha en estos términos

Para la edad se tiene que por cada año cumplido la probabilidad de adquirir una vivienda se reduce en un 6%, en esta medida juega un factor determinante el ciclo de vida, como bien se menciona en la construcción teórica del actual capítulo los estudios de Artle y Varaiya (1978), Goodman y Kawai (1982), Plaut (1987), entre otros, que incluyen conceptos dinámicos desde aspectos del ciclo de vida, es decir cómo se ajustan las decisiones de tenencia en torno al momento en que se encuentren (entendiendo que este está directamente ligado a niveles de aversión al riesgo, capacidad de endeudamiento, número de personas a cargo, potencialidades de movilidad social) los individuos, en esta medida los óptimos que se pretenden alcanzar siguen girando en torno a la optimización que se busca a través del ajuste entre la relación marginal de sustitución de vivienda y el consumo de otros bienes, pero tomando como un factor determinante el ciclo de vida de las personas. Se debe contemplar de acuerdo a esto el escenario de las personas mayores que no tengan alguna tenencia y se encuentren en situación de vulnerabilidad, puesto que requerirán soluciones de corto plazo distintas a la asignación de una unidad inmobiliaria por los términos expuestos anteriormente.

El punto de inflexión en el cual se abre paso a la reducción de pobreza a través de la vivienda se da en el marco en el cual la primera es entendida en un radio mucho más amplio que el económico y cuantitativo, citando a Ramírez tenemos que “El acceso de los pobres a viviendas nuevas es sin duda un hecho notable, pero, aparte de su relativa insignificancia cuantitativa, su relevancia en reducir las condiciones de pobreza no es autoevidente. Por el contrario, hay evidencias de que el solo acceso a la vivienda puede crear condiciones para perpetuar la pobreza, tales como la generación de gastos insostenibles, destrucción de redes de apoyo comunitario y exclusión social. Lo que se requiere, por lo tanto, es no sólo la definición de la erradicación de la pobreza como objetivo, sino la construcción de un nuevo paradigma para entender las relaciones entre pobreza urbana y vivienda. Se requiere la transformación de los múltiples atributos cualitativos que definen la condición de pobreza en conceptos y principios de acción que al ser incorporados en las políticas de vivienda logren que éstas actúen decisivamente en la reducción o erradicación de la pobreza. Una evaluación cualitativa integral de tales políticas debiera, por lo tanto, examinar los efectos de esas múltiples acciones en los atributos que definen la pobreza” (Ramírez, p. 5).

Los conceptos de pobreza urbana recogen las nociones que describen el círculo virtuosos entre vivienda y pobreza, a partir de las delimitaciones cualitativas y multidimensionales de la pobreza, cuyos lineamientos buscan profundizar en términos sociales, culturales, antropológicos entre otros, además de los aspectos cuantitativos con un radio más amplio capaz de reconocer otras fuentes de ingreso

Siguiendo los conceptos de Ronaldo Ramírez se analiza la transformación de los puntos estructurales de la pobreza y se significan en lo que el autor llama “criterios cualitativos de

evaluación”, en la misma medida en que los primeros representen y signifiquen a los segundos, se implantarán políticas de vivienda amplias en la resolución de la pobreza, estos criterios son:

1. Multidimensionalidad y Multisectorialidad: Entendiendo estos como los escenarios en los cuales se pretende establecer un canal de comunicación en la relación desigual entre la vivencia de pobreza urbana como un todo y las diversas respuestas institucionales a nivel de programas o políticas, por ejemplo que los programas de vivienda para personas en condición de vulnerabilidad estén acompañados de redes de activación económica alrededor de las construcciones realizadas, permitirá mitigar el impacto de adquirir un nuevo gasto para manutención de la vivienda.

2. Heterogeneidad, sensibilidad con respecto a los grupos vulnerables y las condiciones de género, en la medida en la que se perciba las múltiples estancias que afrontan las personas en condición de vulnerabilidad, están deben pasar por reconocer los distintos grupos que componen a este sector de la población, a nivel de grupo etario, de nivel de ocupación, niños habitantes de calle, genero entre otras... por ejemplo y de acuerdo a los resultados obtenidos en el modelo econométrico cuando se analiza la probabilidad de tener vivienda en propiedad se da que esta incrementa en un 12% cuando se es hombre, frente a una proporción del 34% de hogares cuyo jefe de hogar es una mujer, muestra una ruta por mejorar en el reconocimiento de políticas de vivienda que contemplen las distintas formas de los actores en condición de vulnerabilidad.

3. Participación, asociación y devolución. “En primer lugar está el simple principio de participación, expresando cualquier forma de intervención de las comunidades afectadas por esas políticas en los procesos de formación y ejecución de éstas. En seguida está el principio de asociación, expresando el establecimiento de formas relativamente permanentes de participación entre actores institucionales que asumen responsabilidades de procesos de mayor continuidad. Finalmente está el principio de devolución, indicando la transferencia de competencias y recursos

a niveles inferiores de gobierno, incorporando el derecho de esos niveles, de las instituciones de la sociedad civil, y especialmente de las comunidades pobres, de tomar decisiones e iniciar procesos” (Ramírez, p. 21).

4. Descentralización e integración municipal. En línea directa con el precepto expuesto anteriormente se debe reconocer el rol que pueden jugar instituciones estatales autónomas y con el capital suficiente que bajen al nivel de la población en condición de vulnerabilidad para implementar políticas holísticas de vivienda

Reforzando el concepto relacionado al respecto de los ciclos causales expuestos por Baena y Olaya, podremos entender los distintos casos que deben ser contemplados bajo la premisa de la Multidimensionalidad, así pues las personas que se encuentren en condición de vulnerabilidad afrontaran condiciones de pobreza asociadas a la vivienda en términos de creación de asentamientos informales dada la incapacidad para acceder al mercado (en un contexto económicos de eficiencia y rentabilidad) de vivienda, este escenario de informalidad acarrea consigo un entorno con distintas realidades que en contravía al círculo virtuoso mencionado anteriormente, configuran un entorno de círculos de pobreza. Entre estas realidades, se encuentra por ejemplo la percepción de mayores niveles de inseguridad asociados a un entorno carente de oportunidades laborales, además de una incapacidad estatal para intervenir en zonas periféricas que es donde generalmente se ubican estos asentamientos informales. También se puede evidenciar una menor disposición de tierras para uso de vivienda formal por la centralización de las actividades económicas, así como del acaparamiento para las clases más favorecidas de los mejores suelos. En virtud del acervo teórico al respecto de los asentamientos informales, se evidencia una relación inversa en la consecución de empleos formales (que facilitan el acceso a subsidios de vivienda mediante cajas de compensación familiar) dadas las largas distancias que

implica el trasladarse de forma diaria a las actividades económicas centralizadas, sumado a los altos costos que implica en términos de transporte. Un factor adicional obedece a los imaginarios que crean los entornos de calidad, o por lo menos de dignidad ante escenarios de vulnerabilidad, citando a Juárez, tenemos lo siguiente “Una mayor calidad genera una percepción de mayor felicidad y de calidad de vida que incide en la posición de los individuos hacia otros aspectos como el trabajo o la educación. A partir de esta relación se ha definido el círculo virtuoso por el cual, una mayor calidad de vida genera incentivos al mantenimiento de la vivienda (en sus niveles de calidad) y la que mejora su hábitat, que crea un ambiente propicio para la educación y formación. La formación crea mayores expectativas de ingresos a la vez que la reinversión residencial lo hace sobre una mayor percepción de riqueza acumulada por la familia, incidiendo en la salida de la pobreza y en el alcance de mayores niveles de renta. La mejor calidad de las viviendas crea un ambiente de reinversión que atrae actividad productiva y genera riqueza, asociándose calidad y seguridad a crecimiento económico en las ciudades. Por su parte la peor calidad de las viviendas y los entornos degradados inciden en la aceleración del círculo vicioso de privación, pobreza, falta de reinversión en la vivienda, empobrecimiento del entorno y pobreza. Las vías, de nuevo, de transmisión son la reducida reinversión residencial y consecuente envejecimiento de la vivienda y pérdida de servicios residenciales” (Juárez, p. 219).

Se debe también observar con cuidado la relación directa que existe entre la cantidad de asentamientos informales y el costo que implicaría en términos monetarios y sociales, llevar hacia la normalidad a las comunidades que viven en estas zonas, es decir a mayores niveles de pobreza, mayor número de población en condición de precariedad habitacional que finalmente encausan mayores niveles de pobreza

En este orden de ideas, en primera instancia es fundamental que las políticas de vivienda desde la perspectiva económica y social entiendan que no solo se deben resolver las carencias de una estructura, sino que además se tiendan a atacar las configuraciones que en conjunto generan un entorno de pobreza.

Como bien esta reconocido de acuerdo a los acervos teóricos, la vivienda como un espacio físico que provea resguardo no genera un impacto directo en la reducción de la pobreza, llegando incluso a empeorar los términos de las mismas por costos de manutención entre otros, el nuevo paradigma en esta relación se sitúa en reconocer, como se ha mencionado recurrentemente a lo largo del documento que una visión holística de los términos de vivienda y de pobreza que integre todas y cada una de las circunstancias que enfrentan las personas en condición de vulnerabilidad y que las integren en dicho proceso, acompañar el paso a paso de la población objetivo en términos de vivienda permitirá generar una correcta simbiosis entre el hecho de tener vivienda, el imaginario de vivienda y las oportunidades que otorga la economía

Capítulo 4. Recomendaciones en Política Pública

“Desde la economía social... el desarrollo económico y social se debe articular para construir una sociedad más justa, solidaria, incluyente, con mayores y mejores posibilidades de satisfacción de necesidades básicas humanas, para cimentar la justicia distributiva en términos de riqueza, generar menores índices de pobreza, orientar la sostenibilidad y sustentabilidad en el tema ambiental y procurar menos corrupción en las instituciones. Su pretensión debe obedecer a una amplia cobertura tanto en área como en población, de infraestructura de apoyo a la producción y reproducción social de la población como la vivienda, lo cual indudablemente generaría una respuesta de paz en las regiones rurales y urbanas del país” (García, 2017, p. 104).

Como lo sugiere Olga García en el capítulo *Reflexiones sobre pobreza, riqueza y vivienda* del libro *Riqueza y Vivienda desde la economía pública, social, financiera y de las organizaciones*, las soluciones de tenencia de vivienda que se ofrecen desde el estado deben ser de corte transversal a todos los ámbitos que configuran el imaginario del concepto de vivienda, a la vez que debe guardar pertinencia con el momento a nivel económico de cada participante de la economía.

Según lo indicado en el gráfico 15 del capítulo 4 se evidencia una afectación en el ingreso de las familias de estratos bajos y medios cuya figura es de tenencia en propiedad, esto ahondado por el hecho de que la relación de ingresos promedio per capita de los estratos medios – bajos (1, 2 y 3) es 10 veces inferior al ingreso per capita del estrato más alto. Desconocer lo anterior puede significar profundizar en términos de pobreza inducida por vivienda.

En virtud de lo anterior se debe plantear si las políticas unidireccionales en torno a la construcción masiva de unidades inmobiliarias y el otorgamiento de subsidios monetarios a la clase

media y baja es acertada para una economía que de acuerdo a las cifras emitidas por el DANE, para el año 2018, tenía un 52.1% de hogares que indicaban no tener propiedad de vivienda, a la vez que el 27% de la población colombiana se (13'073.000) encuentra en condición de pobreza monetaria.

Es preponderante entender lo perjudicial que puede resultar aplicar soluciones de vivienda que no integren un proceso lógico y que no reconozca a todas las partes involucradas, una solución de carácter es decir las políticas de vivienda deben tener un componente multisectorial para que permitan resolver necesidades y de acuerdo a la pertinencia de las características de cada persona se presenten como facilitadoras de bienestar.

El artículo 51 parte de la progresividad en políticas al respecto del concepto de dignidad, pero de acuerdo a varias consideraciones de tipo constitucional se tiene que la vivienda digna depende de condiciones jurídico – materiales para hacer caso de un derecho fundamental. Esto entra en conflicto con el análisis integral de la vivienda, en un escenario cíclico en el cual la vivienda en términos de calidad haría parte de una solución que generaría impacto en la población en condición de vulnerabilidad, al desconocer el carácter holístico del concepto de vivienda, se pasaría por alto que la misma pobreza extendida es la que en parte genera conflictos habitacionales, en consecuencia con ello, las decisiones en materia habitacional se deben desprender de las teorías conservadoras y plantear proyectos de largo plazo que brinden herramientas susceptibles de ser medidas en términos de progreso.

Las políticas que establecen criterios en términos físicos, de estándares físicos pueden arrojar resultados en términos subjetivos para quienes en situación de vulnerabilidad aspiran a la propiedad, sin embargo y de acuerdo a lo indicado en el modelo se tiene que el ingreso, el género, el ciclo de vida, entre otros, son determinantes para adquirir vivienda, variables objetivas que ditan

del discurso político en esta materia. La política de vivienda debe apropiarse la idea de la dignidad, desde los términos jurídicos, de facilidades de acceso, de infraestructura entre otros.

También se debe tener en cuenta que la construcción masiva de viviendas para personas en condición de vulnerabilidad debe venir acompañada con redes de activación económica para que el hecho de incurrir en gastos de manutención no signifique generar nueva pobreza, teniendo en cuenta que los ingresos y el monto de pago por amortización hacen parte de las variables determinantes, se deben generar políticas que contemplen aumentar los ingresos.

En este orden de ideas se sugiere implementar políticas de largo plazo que contemplen los siguientes factores:

- 1- Implementar políticas de redistribución de tierras toda vez que este es un bien escaso e irreproducible, con altos niveles de concentración que a la larga generarán una tendencia especulativa en términos de precios y dificultan los correctos términos de intervención del estado para la generación de proyectos productivos de calidad.
- 2- Prevaler los proyectos de vivienda en condiciones de calidad al respecto de las edificaciones, con diseños innovadores y evitando la ubicación de los mismos en zonas de periferia.
- 3- Enfocar directamente los créditos para la población que realmente es objetivo, lo anterior si se tiene en cuenta la significancia de los ingresos dentro de la probabilidad de acceder a una vivienda propia, se interpreta que en la actualidad los términos de acceso a un beneficio de vivienda pueden resultar excluyentes en la medida en la cual la población objetivo se encuentra por fuera de los criterios de acceso al mismo.

- 4- En consecuencia con el numeral anterior se sugiere ampliar el radio de intervención estatal en terminos de política de vivienda al nivel de creditos, esto si se tiene en cuenta que el mercado cumple con las características de una economía de escala en la cual los promotores se ven motivados por la operación con niveles de rentabilidad.
- 5- Implementar mayores niveles de acción en las políticas de arrendamiento como solución al deficit de vivienda, guardando los terminos de calidad. Como bien se ha reconocido a partir de la información teorica y cuantitativa, esta puede ser una forma de subsidio más adecuada a las condiciones de ingreso de las poblaciones objetivo.
- 6- Si bien se evidencia una mayor probabilidad de adquirir vivienda en propiedad para los estratos más altos, tambien se reconoce una mayor afectación al nivel de ingresos per capita para los jefes de hogar cuya forma de tenencia es de arriendo en estratos altos, esto sugiere fallas en la estructura en la cual se realiza la estratificación socioeconómica que a la larga determina el nivel de ayuda que el gobierno puede otorgar.

“La vivienda se constituye en una forma de ahorro y por ende de acumulación de capital. Sin embargo, la vivienda no es en si misma un factor productivo, sino un factor necesario en el proceso de conformación de la sociedad industrial” (Garcia, 2017, p. 112).

Bibliografía

- Acosta, O., Azuero, F. and Concha, T. (2017). El ingreso y su distribución en Colombia. Hogares o empresas: ¿quién debe tributar?. 1st ed. [ebook] Bogota: CEPAL. Available at: <https://www.cepal.org/es/publicaciones/43129-ingreso-su-distribucion-colombia-hogares-o-empresas-quien-debe-tributar> [Accessed 12 Nov. 2018].
- Acumulación de capital y distribución del ingreso. Un paradigma teórico alternativo para países en desarrollo, César Salazar, iiec-unam, Probooks, 2012.
- Alquiler en Números: La tenencia de vivienda en América latina y el caribe. (2017). [ebook] New York: Sarah Schineller. Available at: https://publications.iadb.org/bitstream/handle/11319/6888/FMM_BR_Alquiler_en_n%C3%BAmeros_final.pdf?sequence=1&isAllowed=y [Accessed 12 Nov. 2017].
- Arcos, O, & Vernazza, A. (2017). Riqueza y vivienda desde la economía pública, social, financiera y de las organizaciones (Ed. rev.). Bogota, Colombia: Ediciones USTA.
- Baena, A. and Olaya, C. (2013). Diagrama de ciclos causales. [image] Available at: <http://www.dinamica-de-sistemas.com/revista/dinamica-de-sistemas-103.pdf> [Accessed 3 Dec. 2018].
- Becerra Gualdron, C., Gallardo Sánchez, C., Becerra Gualdrón, S., & Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia-Colombia, C. (2018). Índice de brecha de género en Colombia a nivel departamental 2008 – 2014. [Gender gap index in Colombia at the departmental level 2008 - 2014]. Revista Logos Ciencia & Tecnología, 10(3), 66-81. doi:<http://dx.doi.org/10.22335/rfct.v10i3.555>.
- Camargo, A. (2011). Vivienda y pobreza: una relación compleja. En: Cuadernos De Vivienda y Urbanismo. ISSN 2027–2103. Vol. 4, No. 8, Julio-diciembre 2011: 224-246.

- Delgado J. (2014) J. M. Keynes: Crecimiento Económico Y Distribución Del Ingreso Revista de Economía Institucional, vol. 16, n. ° 30, primer semestre/2014.
- DNP. (2018). Plan Nacional de Desarrollo 2018 - 2022 Pacto por Colombia. Bogotá, Colombia.
- Delgado Martínez, Manuel Javier. (2014). J. M. KEYNES: CRECIMIENTO ECONÓMICO Y DISTRIBUCIÓN DEL INGRESO. Revista de Economía Institucional, 16(30), 365-370. Retrieved October 26, 2018, from http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S012459962014000100019&lng=en&tlng=es.
- Feres, J. and Mancero, X. (2001). Enfoques para la medición de la pobreza. breve revisión de la literatura. 1st ed. Santiago de Chile: CEPAL.
- Gilbert, A. (2002). Housing policy and legal entitlements: Survival strategies of the urban poor. En: C. Abel y C. Lewis (eds.), Exclusion and engagement: Social policy in Latin America. Londres: Institute of Latin American Studies.
- Giraldo, F.; García, J.; Ferrari, C. y Bateman, A. (2009). Urbanización para el desarrollo humano: políticas para un mundo de ciudades. Bogotá: UNHábitat.
- González Bermúdez, J. (2011). Distribución del ingreso y pobreza en América Latina: Los casos de Argentina, Brasil, Chile y México. Universidad Nacional Autónoma de México.
- Guevara Castañeda, D. (2015). Auge de las finanzas y desigualdad en la distribución del ingreso. Un estudio desde la perspectiva de la financiarización para Colombia 1980- 2008 (Doctorado). Universidad Nacional de Colombia.
- Higuera, A; Rubio, M; (2011). La vivienda de interés social: sostenibilidad, reglamentos internacionales y su relación en México. Quivera, Julio-diciembre, 193-208.
- Juárez Tarraga, F. (2016). Vivienda y Pobreza (Doctorado). Universidad de Alicante.

Keynes, J. (1936). Teoría general de la ocupación, el interés y el dinero. Medellín: Fondo de Cultura Económica-.

La vivienda en América Latina. (2017). [ebook] Washington: Banco Interamericano de Desarrollo. Available at: <http://services.iadb.org/wmsfiles/products/Publications/2220181.pdf> [Accessed 25 Oct. 2017].

Lopez, S;Salamanca, A. (2009). El efecto riqueza en Colombia. Borradores de economía 55, Banco de la República de Colombia

Mayordomo, S; (2008). ¿Afectan las restricciones financieras al régimen de tenencia de vivienda? Investigaciones Económicas, XXXII septiembre, 289-324.

Medina, H; Galvan, M; (2014). Crecimiento económico, pobreza y distribución del ingreso: Fundamentos teóricos y evidencia empírica para américa latina, 1997-2007 Serie estudios estadísticos.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO DE CHILE (2004). El déficit habitacional en Chile: medición de los requerimientos de vivienda y su distribución espacial. MINVU, publicación 321.

Nieva, J. (2009). Determinantes socioeconómicos de la tenencia de vivienda en Cali. 1st ed. [ebook] Santiago de Cali. Available at: https://www.usbcali.edu.co/sites/default/files/viviendacali_jeffersonnieva.pdf [Accessed 5 Jun. 2018].

Núñez, J; Espinosa, S. (2005). Incidencia de los subsidios sobre la pobreza. Documento CEDE (Centro de Estudios en Desarrollo Económico – Universidad de los Andes), No.16.

- Pantoja, F. (2010, 1 octubre). Rentabilidad de la inversión en educación beneficios privados y sociales. Recuperados de https://www.usbcali.edu.co/site/default/files/2_restabilidad.
- Pecha, C. (2011). Programa de Vivienda de Interés Social de Colombia: Una Evaluación.. 1st ed. [ebook] Washington D,C,: BID. Available at: https://www.researchgate.net/publication/273140483_Programa_de_Vivienda_de_Interes_Social_de_Colombia_Una_Evaluacion [Accessed 3 Dec. 2018].
- Pérez Moreno, S. (2006). La distribución de la renta en el pensamiento de Keynes: contribuciones económicas, opciones éticas y elementos biográficos claves. *Análisis Económico*, XXI (48), 57-77.
- Piketty, T. (2014a). *El capital en el siglo XXI* (Ed. rev.). Ciudad de México, México: Fondo de Cultura Económica.
- Ramírez, R. (2002). Evaluación social de políticas y programas de vivienda: un análisis de la contribución de la vivienda a la reducción de la pobreza urbana. *Boletín del Instituto de la Vivienda*, Universidad de Chile.
- Rodriguez, J. (2006). Análisis de las decisiones de tenencia y demanda de vivienda en España. 1st ed. [ebook] Universidad de la Laguna. Available at: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/tesis?codigo=1077> [Accessed 11 Oct. 2018].
- Ruprah, I. (2010). Do social housing programs increase poverty?: An empirical analysis of shelter induced poverty in Latin America. OVE Working Papers 0510. Washington: Inter-American Development Bank-Office of Evaluation and Oversight (OVE).
- Subsecretaria Distrital del Habitat (2017). Determinantes de la tenencia formal de vivienda en Bogotá – encuesta multipropósito Bogotá EMB - 2014. Bogota.

Tejada, M; Vidaurre, R; (2007). ¿Comprar o arrendar una vivienda? Una aplicación para el caso de la ciudad de La Paz. *Desarrollo y Sociedad*, V. 60.

Torres, J. (2007). *Las condiciones habitacionales de los hogares y su relación con la pobreza*. Bogotá: MERPD-DNP-CENAC.

Vargas, G. (2002). *Introducción a la Teoría Económica: Aplicaciones a la Economía Mexicana*. 1st ed. México: Editorial Pearson.

UNESCO. (2018). *El Derecho a la Educación*. [online] Available at: hColacce, Maira. (2018). ¿Cómo se modificarían la pobreza y la desigualdad de ingresos de los hogares si se cierran las brechas de género en el mercado laboral? Un estudio para cuatro países de latinoamerica. *Desarrollo y Sociedad*, (81), 11-60. <https://dx.doi.org/10.13043/dys.81.1><https://es.unesco.org/themes/derecho-a-educacion> [Accessed 5 Aug. 2018].