

**ANALISIS DE LA POLITICA PÚBLICA DE VIVIENDA CON RELACION A LOS
ASENTAMIENTOS INFORMALES EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ DURANTE EL
PERIODO 2010 - 2018.**

Autor:

CARLOS EDUARDO MURCIA RINCON

**TRABAJO DE GRADO PARA OPTAR AL TÍTULO DE MAGISTER EN CIENCIAS
ECONOMICAS.**

Asesor de tesis:

OLGA MARINA GARCIA NORATO PH. D.

**Universidad Santo Tomas
Maestría en Ciencias Económicas
Bogotá D.C., Colombia
Noviembre de 2019**

AGRADECIMIENTOS

La realización de este documento me ha dado grandes aprendizajes que superan aun el conocimiento mismo sobre el tema que elegí abordar. Me ha perfeccionado en disciplina, constancia y empeño. Me ha enseñado a ser esforzado y a terminar siempre lo que empiezo.

Durante todo el tiempo de realización de este trabajo, he podido evidenciar capacidades que desconocía de mí mismo y le doy gracias a Dios por darme esta oportunidad académica, la cual mejora también mis competencias laborales.

Quiero además agradecer a la Doctora Olga Marina Garcia Norato quien me apoyo constantemente durante este último año, y de esta forma alcanzar la meta planteada.

Al equipo de la Maestria en Ciencias Economicas, al cuerpo de docentes que aportaron su conocimiento durante el periodo de estudio de la Maestria, gracias por todo su apoyo durante esos dos años de clases.

Finalmente, pero no menos importante a mi Esposa, quien con su amor y dedicación me ha impulsado y apoyado a mantenerme firme, a trabajar con esmero y no desistir ante las adversidades. Además por entender mi ausencia en casa durante todo ese tiempo, gracias Amor!

TITULO: ANALISIS DE LA POLITICA PÚBLICA DE VIVIENDA EN RELACION CON LOS ASENTAMIENTOS INFORMALES EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ DURANTE EL PERIODO 2010 - 2018.

Resumen: La presente investigación tiene por objeto, analizar las políticas públicas de vivienda en lo concerniente al fenómeno de los asentamientos informales con fines habitacionales en la ciudad de Bogotá durante el periodo 2010 – 2018. Se abordó desde la perspectiva de la nueva economía institucional (NEI) y específicamente desde el enfoque de las organizaciones, responsables de la producción de vivienda social y que, de acuerdo con la política pública de vivienda pretenden llegar a la población más desfavorecida o de menores ingresos, quienes finalmente son los habitantes de los asentamientos informales en la ciudad de Bogotá.

La investigación presenta un marco contextual referente a las políticas públicas del Distrito en cuanto a la vivienda social y hábitat en Bogotá para el periodo analizado; se apoyó en fuentes de información secundarias (estadísticas sectoriales, capacidades de ahorro de la población, subsidios distritales, entre otras variables). Con esta información se establecieron los principales logros en la ejecución de las políticas públicas, representado en su impacto real sobre la disminución o aumento de asentamientos informales en Bogotá.

Se utilizó una metodología de investigación cuantitativa longitudinal retrospectiva, fundamentada en la revisión y análisis de fuentes secundarias, que se apoyó principalmente en la construcción de un modelo Logit, con datos de corte transversal sintetizados de las bases de datos del Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas (DANE), pretendiendo encontrar la relación existente entre las políticas públicas de vivienda y la formación de nuevos asentamientos informales en el periodo 2010-2018 para la ciudad de Bogotá.

Palabras Clave: Informalidad, asentamientos informales, vivienda pública, Nueva Economía Institucional.

Clasificación JEL: J18, R21, R31, R38

Abstract: The purpose of this investigation is to analyze public housing policies regarding the phenomenon of informal settlements (slum) for housing purposes in the city of Bogotá during the period 2010 - 2018. It was approached from the perspective of the new institutional economy (NEI) and specifically from the perspective of organizations, responsible for the production of social housing and that, according to public housing policy, intend to reach the most disadvantaged or low-income population, who are finally the live in this informal settlements (slum) in Bogota.

The investigation presents a contextual framework regarding the public policies of the District regarding social housing and habitat in Bogotá for the period analyzed; It relied on secondary sources of information (sector statistics, population saving capacities, district subsidies, among other variables). With this information, the main achievements in the execution of public policies were established, represented in their real impact on the decrease or increase of informal settlements (slum) in Bogotá.

A retrospective longitudinal quantitative research methodology was used, based on the review and analysis of secondary sources, which relied mainly on the construction of a logit model, with cross-sectional data synthesized from the databases of the National Administrative Department of Statistics (DANE), intending to find the relationship between public housing policies and the formation of new informal settlements (slum) in the 2010-2018 period for the city of Bogotá.

Key Words: Informality, informal settlements, slum, public housing, New Institutional Economy.

JEL Clasification: J18, R21, R31, R38

TABLA DE CONTENIDO

TITULO: ANALISIS DE LA POLITICA PÚBLICA DE VIVIENDA EN RELACION CON LOS ASENTAMIENTOS INFORMALES EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ DURANTE EL PERIODO 2010 - 2018.	3
Resumen:	3
Palabras Clave	3
Clasificación JEL	3
Abstract:	4
Key Words	4
JEL Classification	4
TABLA DE ILUSTRACIONES	7
TABLA DE CUADROS	8
INTRODUCCION	9
CAPÍTULO 1	12
1.1 Marco Teórico.....	12
1.1.1 Abordaje desde la nueva economía institucional (NEI)	12
1.1.1.1 Douglas North:	14
1.1.1.2 Ronald Coase:	15
1.1.1.3 Oliver Williamson:.....	15
1.1.1.4 Elinor Ostrom.....	16
1.2 Marco Conceptual.....	17
1.2.1 El Modelo de Vivienda de Interés Social en Colombia:	17
1.2.2 Caracterización y definición del fenómeno de los asentamientos informales.	21
1.2.3 Conceptos sobre informalidad.	21
1.3 Marco Legal y Normativo.....	24
1.3.1 Marco Legal y Normativo Nacional.	24
1.3.2 Marco Legal y Normativo Distrital.....	26
1.4 Estado del arte.....	26
1.4.1 La Política de Vivienda desde 1990 al 2018. (28 años de política pública).	31
1.4.1.1 Cesar Gaviria Trujillo (1990 a 1994): “La Revolución Pacífica”	31
1.4.1.2 Ernesto Samper Pizano (1994 a 1998).....	32
1.4.1.3 Andres Pastrana Arango (1998 a 2002): “Cambio Para Construir La Paz”	33
1.4.1.4 Alvaro Uribe Vélez (2002 a 2006): “Hacia un País de Propietarios”	34
1.4.1.5 Alvaro Uribe Vélez (2006 a 2010): “Estado comunitario: Desarrollo para todos”	34

1.4.1.6 Juan Manuel Santos (2010 a 2014): “Prosperidad para todos”	35
1.4.1.7 Juan Manuel Santos (2014 a 2018): “Todos por un nuevo país. Paz, Equidad, Educación”	36
CAPITULO 2	40
2.1 Modelo Logit y la Gran Encuesta Integrada de Hogares.	40
2.3 Interpretación de resultados.	47
CAPÍTULO 3	49
CONCLUSIONES.....	57
PERSPECTIVAS FUTURAS DE LA INVESTIGACION	61
REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS.....	62
ANEXO A. ESQUEMA DE LA ESTRUCTURA INSTITUCIONAL DE LA POLITICA PÚBLICA DE VIVIENDA EN COLOMBIA.....	66
ANEXO B. MAPA DEL SECTOR DE SIERRA MORENA EN BOGOTA.....	67
ANEXO C. FOTOGRAFIAS REALIZADAS POR EL AUTOR EN EL SECTOR DE SIERRA MORENA EN BOGOTA.	68

TABLA DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1: Función del SFV y esquema de provisión de Vivienda de Interés Social.	18
Ilustración 2: Esquema de provisión de vivienda para Leasing Habitacional.	18
Ilustración 3: Etapas de la Política Pública de Vivienda en Colombia.	28
Ilustración 4: Histograma del % de cumplimiento de los Planes de Desarrollo (2002-2018).38	
Ilustración 5: Histograma del % de cumplimiento del Plan de Desarrollo 2010-2014 por área.	38
Ilustración 6: Grafico de la función logística.....	44
Ilustración 7: Curva de ROC. Área bajo la curva superior a 0.5.	47
Ilustración 8: Porcentaje de participación de asentamientos informales por Localidad en Bogotá.	50
Ilustración 9: Definiciones para unidades de vivienda Camacol.	51
Ilustración 10: Resultados 2010-2018.	51
Ilustración 11: Características vivienda 2008 vs. 2018.	53
Ilustración 12: Licencias de construcción 2008 vs. 2018.	53
Ilustración 13: Valor en Billones de pesos de las iniciaciones de viviendas en Bogotá.....	54
Ilustración 14: Cantidad de unidades de vivienda iniciadas en Bogotá.....	54
Ilustración 15: Permisos de construcción para viviena en millones de metros cuadrados.	55

TABLA DE CUADROS

Tabla 1: Comparativo Coase / Williamson análisis de los costos de transacción.	16
Tabla 2: Principales leyes del marco legal de Vivienda en Colombia.....	24
Tabla 3: Principales leyes del marco legal de Vivienda en Bogotá.....	26
Tabla 4: Proyección de metas al 2014.	36
Tabla 5: Variables que determinan la dummy "ainf".....	41
Tabla 6: Variables del modelo econométrico.	43
Tabla 7: Salida Stata Modelo Logit	45
Tabla 8: Salida Stata Efectos Marginales	45
Tabla 9: Salida Stata Odds Ratio	46
Tabla 10: Salida Stata Clasificación	46
Tabla 11: Cantidad de asentamientos informales identificados por TECHO en la ciudad de Bogotá.	49

INTRODUCCION

El presente trabajo realiza una revisión de las políticas públicas de vivienda, de manera tal que, permitan de forma pertinente el análisis en torno a los asentamientos informales, durante el periodo 2010 - 2018 en Bogotá. Para tal efecto se llevan a cabo la correlación de la información de varias fuentes que se han revisado, las políticas públicas de vivienda, la gran encuesta integrada de hogares (GEIH) y varios análisis previos realizados por entidades y ONG's preocupadas por el fenómeno, como es el caso de la Fundación TECHO y su monitor de asentamientos informales en Bogotá.

Pretende además abordar la temática de investigación desde la línea concerniente a la Nueva Economía Institucional (NEI), apoyada fundamentalmente sobre el aporte de sus autores más relevantes. Esta corriente del pensamiento económico es pertinente de cara al modelo de política pública de vivienda que se promueve en Colombia y de la cual deriva el marco conceptual y jurídico aplicado en el Distrito Capital de Bogotá, entendiendo además su relación e impacto en la creación de asentamientos informales en la ciudad.

De acuerdo con este planteamiento es pertinente cuestionarse lo siguiente: ¿De qué forma las políticas públicas de vivienda en la ciudad de Bogotá para el periodo 2010 – 2018, han contribuido con la reducción o aumento de los asentamientos informales?

Objetivo general: Establecer cuál ha sido la relación entre la formulación de las políticas públicas de vivienda en la ciudad de Bogotá para el periodo 2010 – 2018, y el comportamiento de los asentamientos informales.

Objetivo específico 1: Construir un marco conceptual y legal de la política pública de vivienda en Bogotá en el periodo 2010 a 2018 con relación al fenómeno de los asentamientos informales.

Objetivo específico 2: Formular un modelo econométrico, que permita el análisis de resultados de la gran encuesta integrada de hogares (GEIH) para el periodo 2010 a 2018 con relación a los asentamientos informales.

Objetivo específico 3: Establecer cuáles han sido los efectos de la política pública de vivienda sobre el fenómeno de los asentamientos informales en Bogotá, para el período 2010-2018.

La presente investigación presenta dos abordajes: el primero, un análisis descriptivo longitudinal retrospectivo para evaluar cómo ha sido la formación de los asentamientos informales que ha permitido históricamente que esta sea una vía de acceso a vivienda en la ciudad de Bogotá, para el periodo 2010 - 2018. El objetivo de esta fase será determinar las variables de desempeño económico que permiten explicar el comportamiento de dicho fenómeno durante el periodo de tiempo analizado. Y el segundo el método descriptivo correlacional resultará pertinente, en la realización del análisis de la relación entre el planteamiento de políticas públicas y el fenómeno de los asentamientos informales y su impacto sobre las variables analizadas, así como un elemento importante en el soporte de los planteamientos realizados.

La investigación se basó principalmente en el análisis de documentos académicos y las leyes, decretos y demás normas del gobierno en lo relacionado con la Política Pública de Vivienda del periodo de estudio e incluso de periodos anteriores para una mayor comprensión y análisis de dichas políticas.

Los resultados se presenta en 3 capítulos: el primero, contiene el marco legal, jurídico y conceptual de la política pública de vivienda correspondiente al periodo de estudio y la discusión teórica en torno a los planteamientos de la NEI y sus exponentes más destacados.

El Capítulo 2 desarrolla el modelo empírico a través de herramientas econométricas (Modelo Logit) pretendiendo demostrar las correlaciones establecidas. La herramienta utilizada para desarrollar el modelo fue el software STATA (V.14), a través de algunos test estadísticos los cuales se precisaran más adelante. El Capítulo 3, presenta los efectos de la aplicación de la política pública en Bogotá en relación al comportamiento de los asentamientos informales. Se abordan en él, las dificultades que presentan las familias en Bogotá durante el periodo analizado.

Finalmente, las conclusiones de la investigación, una vez analizadas las políticas y aplicado el modelo econométrico (Logit), evidencia que las políticas públicas de vivienda en la ciudad de Bogotá, excluyen a la base o población más pobre de la sociedad, dado que es difícil con su nivel de ingreso, carentes de toda posibilidad de ahorro, y más aún excluidos del sistema financiero el cual no les permite acceder a crédito, se pueda cumplir con todos los requisitos (y realizar el cierre financiero) para aplicar o estar dentro de marco diseñado para el acceso a las viviendas en los diferentes programas planteados en la normativa vigente.

Esto evidencia un problema estructural de la política pública de vivienda social, la cual se mueve en torno a lo económico y no en torno a lo social. La vivienda social debe estar soportada en proveer las garantías de acceso a la población más vulnerable y no pretender que quienes carecen de vivienda deban realizar un cierre financiero para tener acceso a vivienda social.

CAPÍTULO 1

MARCO DE REFERENCIA DE LA POLÍTICA PÚBLICA DE VIVIENDA EN RELACION CON LOS ASENTAMIENTOS INFORMALES

1.1 Marco Teórico

1.1.1 Abordaje desde la nueva economía institucional (NEI)

El análisis del fenómeno de los *asentamientos informales con fines habitacionales en la ciudad de Bogotá*, se abordará desde la perspectiva de la NEI y como se puede revisar a la luz de esta escuela, la dinámica de las instituciones en la disminución del déficit habitacional cuantitativo en Bogotá para el periodo de estudio (2010-2018), lo cual impacta directamente en la formación de asentamientos informales, dado que, al no ser suficiente la oferta de nuevas viviendas sobre todo en niveles de población menos favorecida, les obliga necesariamente a habitar en dichos asentamientos.

Se parte de la NEI por la pertinencia del análisis de las instituciones en la problemática abordada de asentamientos informales en Bogotá, donde juegan un papel preponderante las instituciones nacionales y las de orden distrital, en lo relacionado con el mercado de vivienda, el análisis económico del fenómeno debe incluir las instituciones, para ello se realizará un recorrido por esta escuela, cuya pertinencia ya ha sido promulgada por sus autores “las instituciones tienen importancia y son susceptibles de ser analizadas” (Williamson, 2000).

Esta es una escuela del pensamiento económico moderno incluso cuenta con el reconocimiento de al menos 4 premios nobel de economía, concedidos en los últimos 30 años. Ronald Coase (1991), Douglas North (1993), Oliver Williamson (2009) y Elinor Ostrom (2009), quienes han sido destacados como los más representativos expositores de la NEI, y en cuyo pensamiento se fundamenta la presente investigación. Lo anterior evidencia el reconocimiento a esta escuela en lo relacionado con el análisis institucional y su relevancia como corriente de pensamiento económico actual.

El trabajo individual de cada uno de estos autores se ha llevado a cabo por diferentes vertientes; Ronald Coase con su estudio de los costes de transacción, Douglass North con las instituciones como reglas de juego, Oliver Williamson (discípulo de Coase) con la gobernanza de la empresa y finalmente pero no menos importante Elinor Ostrom y su trabajo sobre la gobernanza de los bienes comunes.

La NEI ha generado una comunidad académica llamada; *International Society for New Institutional Economics* (ISNIE), que fue fundada en 1996 y tuvo como primeros presidentes a Coase, North y Williamson. Esta escuela ha asumido que las instituciones, la gobernanza y las organizaciones deben ser analizadas para entender el funcionamiento de una economía aplicada a la realidad. Como lo indica Ayala “en efecto, el nuevo institucionalismo económico comprende a autores tan diferentes como Coase, Williamson y North, que coinciden en destacar la importancia de las instituciones, pero al mismo tiempo tienen diferencias teóricas importantes.” (Ayala, 1999). Esto indica que el punto de vista de estos autores converge en la importancia de las instituciones, sin embargo presenta divergencias en la que cada uno de ellos profundiza y se aparta del resto.

Acá es donde se va profundizando en la problemática expuesta, dado que para efectos de esta investigación los problemas más relevantes se presentan respecto a las instituciones que, a lo largo de la historia han desarrollado el papel de gestores del modelo de vivienda con la responsabilidad de gestionar de manera eficiente la oferta de vivienda para las personas que más lo necesiten. “Las instituciones bien diseñadas facilitan la coordinación económica y promueven un mejor desempeño de la economía, de la misma forma, las instituciones ineficientes pueden ayudar a perpetuar el atraso económico” (Ayala, 1999)

Se entiende que estas instituciones son producidas por seres humanos para seres humanos, allí es donde cobra relevancia este enfoque, es menos teórico y más pragmático como lo afirma North “Las instituciones son una creación humana. Evolucionan y son alteradas por humanos; por consiguiente, nuestra teoría debe empezar con el individuo. Al mismo tiempo, las limitaciones que esas instituciones imponen a las elecciones individuales son generalizadoras” (North, 1993). Por ello, él mismo indica que “La función principal de las

instituciones en la sociedad es reducir la incertidumbre estableciendo una estructura estable (pero no necesariamente eficiente) de la interacción humana” (North, 1993).

Pero antes de avanzar se debe establecer a la luz de la NEI; ¿que son las instituciones? y nuevamente North afirma de ellas que: "Las instituciones son las reglas formales e informales que moldean el comportamiento de los individuos y de las organizaciones, así como los mecanismos de cumplimiento de esas reglas” (North, 1990a).

Se revisará a grandes rasgos la obra individual de cada uno de los autores mencionados dado que esta escuela tiene por supuesto más representantes:

1.1.1.1 Douglas North: En el trabajo realizado por North dentro de la escuela de la Nueva Economía Institucional se destacan varios aportes dentro de los cuales, se encuentran el análisis de las diferentes dinámicas institucionales, rendimientos crecientes en el marco institucional, así como los procesos de cambio institucional.

Se aprecia como aporta en gran medida a construir o reforzar conceptos claros sobre las instituciones siguiendo la línea proporcionada por Coase “Las reglas del juego en una sociedad más formalmente son las limitaciones ideadas por el hombre que dan forma a la interacción humana. Por consiguiente, estructuran incentivos en el intercambio humano, sea político, social o económico.” (North, 1990). Sin embargo logra visualizar las aberraciones que se pueden presentar cuando afirma que “estas instituciones, o cuando menos las reglas formales, son hechas para servir los intereses de quienes tienen el poder de negociación para idear nuevas normas” (North, 1993). Dejando por sentado que instituciones pueden no siempre servir al interés general, sino que son útiles o están al servicio de quienes ostentan el poder y la capacidad de tomar decisiones.

Sin embargo el “deber ser” está dado por el noble objetivo puesto al servicio del pueblo, dado que las instituciones “reducen la incertidumbre al proporcionar estructuras confiables y eficientes para el intercambio económico” (North, 1988)

1.1.1.2 Ronald Coase: El aporte de Coase a la NEI es un trabajo de más de 60 años, va desde antes de 1935 y que tiene un punto de origen con su primer artículo de gran relevancia “*La naturaleza de la firma*”, en 1937 y que luego ampliaría en 1960 con “*El problema del costo social*”, que serían fundamentales para entender su obra y legado. En su artículo de 1937, afirma que al no tener costos de transacción, no debería existir fundamento económico para la firma como estructura organizativa. En ausencia de precio no sería rentable. Sin embargo introduce en este mismo contexto la explicación de la integración vertical y horizontal y el origen de la empresa. Para Ronald Coase el concepto de costo de transacción es el mismo de comercialización, el cual explica como “el costo por realizar transacciones por medio del mercado” (Coase, 1996a). Esto en las mismas palabras de Coase explica el costo por utilizar el mecanismo de precios: “El costo más obvio de la organización de la producción mediante el mecanismo de precios es el descubrimiento de los precios relevantes” (Coase, 1996a).

1.1.1.3 Oliver Williamson: Se ha centrado en entender el punto de vista económico de la organización desde el análisis micro, por lo cual profundizo su estudio en la economía de los costos de transacción, que se conoce también como Economía de la gobernanza o Economía de la organización. De la cual el mismo afirma “La transacción es considerada la unidad básica del análisis y la gobernanza es el medio para infundir orden, mitigar conflicto y realizar ganancias mutuas en las transacciones” (Williamson, 2010).

Williamson aporta al pensamiento económico con la concepción de la empresa como una estructura organizativa jerárquica o de gobernabilidad, donde explica que; “Existe la necesidad de ir más allá de las concepciones analíticamente convenientes de la empresa como función de producción (que es una creación tecnológica) y considerar la empresa como una estructura de gobernanza (que es una creación organizativa) en la cual la estructura interna tiene propósito y efecto económico” (Williamson, 2001).

Tabla 1: Comparativo Coase / Williamson análisis de los costos de transacción.

Autor/concepto	Concepción de la Empresa	Objetivo de la Empresa	Comportamiento de los individuos	Principales instituciones
Coase	Nexo de contratos	Reducir costos de transacción	Estratégico	Contrato
Williamson	Estructura de gobernabilidad	Minimizar costos de transacción	Estratégico: Oportunismo y racionalidad	Contrato

Fuente: Elaboración propia con información de Ayala 1999.

1.1.1.4 Elinor Ostrom: Se le ha concedido el Nobel por su trabajo en lo relacionado con el análisis de la gobernanza, especialmente sobre los recursos comunes, donde explica “La tragedia de los comunes” haciendo énfasis en ¿por qué no se valora o cuida la propiedad de todos?

Su obra también enmarcada en la Nueva Economía Institucional, parte del análisis microeconómico de los costes de transacción, el estudio de las reglas del juego, pasando por el estudio de los mecanismos de control del acuerdo social.

El trabajo de Ostrom es fundamental para explicar parte de los resultados logrados en lo relacionado con políticas públicas fallidas en los estados o países latinoamericanos y del tercer mundo. Dado que los individuos están siempre en función de maximizar su utilidad individual, pero no logran la maximización o resultado general, lo cual puede disminuir la utilidad individual, pero lograr maximización en lo relacionado con el bien común, esto es un problema que describe claramente en la siguiente cita:

“Construir confianza en cada uno [de los jugadores] y desarrollar reglas institucionales que están bien articuladas con los sistemas ecológicos en los cuales operan es de una importancia capital para resolver dilemas sociales [...] La más importante lección para el análisis de políticas públicas que se deriva de mi trayectoria intelectual es que los seres humanos tienen una estructura motivacional más compleja y mayor capacidad para resolver dilemas sociales que como se plantea antes en la teoría de la elección racional. Diseñando instituciones para forzar (o empujar) a individuos totalmente egoístas a obtener mejor resultados ha sido el mayor

objetivo propuesto por los analistas de políticas públicas a los gobiernos por casi medio siglo. Un extenso trabajo empírico me lleva a argumentar que un propósito central de las políticas públicas debería ser facilitar el desarrollo de instituciones que permitan que se exprese lo mejor de los seres humanos (Ostrom, 2009).

1.2 Marco Conceptual

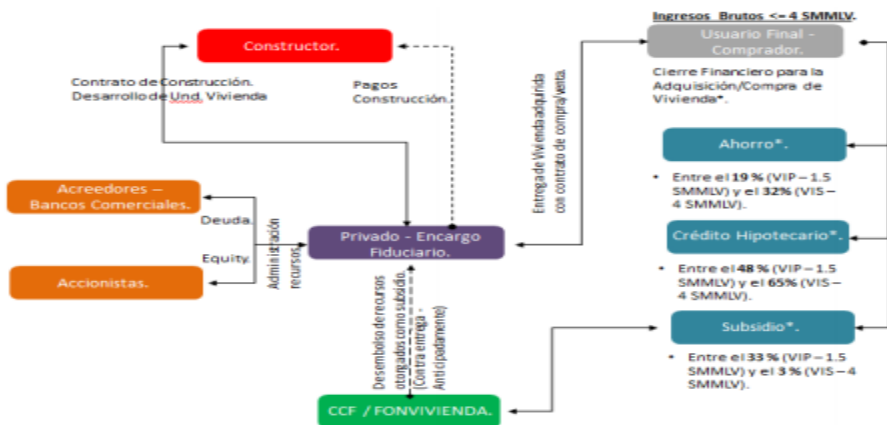
1.2.1 El Modelo de Vivienda de Interés Social en Colombia:

Desde el año de 1991, con la promulgación de la ley 3 se privatizó la promoción, la construcción y el financiamiento de la vivienda social, esto determinó que la política pública de Colombia en materia de vivienda de interés social se ha centrado en el apoyo financiero a la demanda para la adquisición de vivienda, lo cual implicó que el Estado ya no era quien construía directamente las unidades habitacionales, dado que se encargaba de promover y dinamizar esta actividad a través de lo que se estableció como el Subsidio Familiar de Vivienda (SFV).

Bajo este esquema de SFV, los beneficiarios adquieren la propiedad de una vivienda, por medio de un aporte de dinero en efectivo que es el subsidio, o lo hacen a través de la financiación por medio del sistema bancario tradicional, los cuales han reducido los costos de la financiación para la adquisición de vivienda (llamado subsidio a la tasa de interés y garantías), las dos combinadas originan un nuevo esquema denominado VIPA y finalmente el subsidio total de la vivienda, conocido como subsidio familiar de vivienda en especie (SFVE).

El subsidio familiar de vivienda en especie: en cabeza de FONVIVIENDA adquiere las unidades de vivienda o selecciona los contratistas para construir las unidades de vivienda que requiere para entregarlas a los beneficiarios con la figura del SFV.

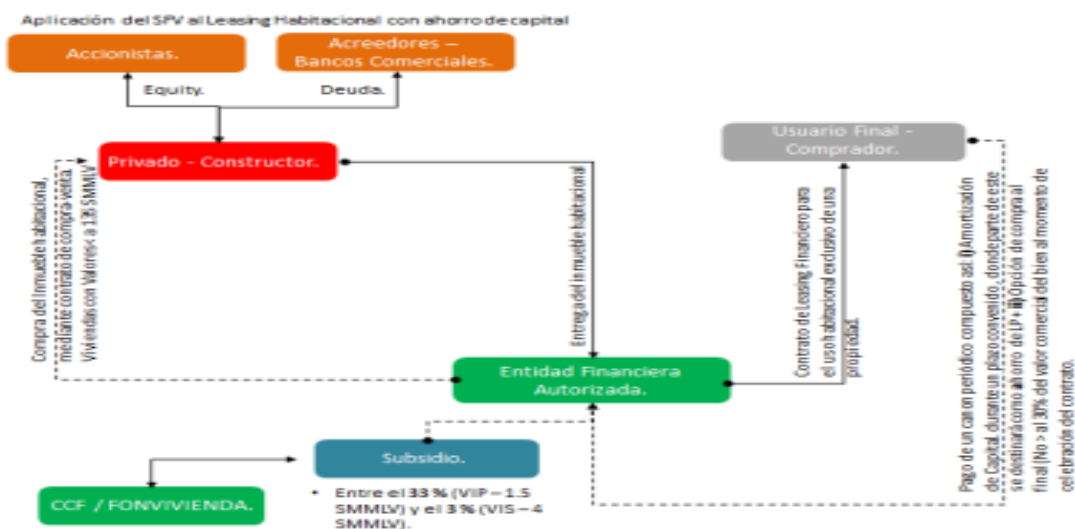
Ilustración 1: Función del SFV y esquema de provisión de Vivienda de Interés Social.



Fuente: Departamento Nacional de Planeación 2014.

El Leasing Habitacional: es un contrato a través del cual una entidad financiera entrega a un usuario la tenencia de un inmueble destinado a vivienda. Tiene las características básicas de un leasing comercial, dado que mientras el usuario disfruta de la vivienda, asume el pago de un canon periódico y dispone de la opción de compra del inmueble. Dentro de esta figura el beneficiario puede aportar los recursos del SFV destinándolo a pagar el canon inicial o a reducir los cánones periódicos.

Ilustración 2: Esquema de provisión de vivienda para Leasing Habitacional.



Fuente: Departamento Nacional de Planeación 2014.

El subsidio a la tasa de interés: es un mecanismo que consiste en otorgar a los deudores una tasa de interés pactada en los créditos hipotecarios para la financiación de vivienda nueva, con la característica principal que esta tasa es más benévola que la tasa de mercado para créditos hipotecarios normales. Este subsidio a la tasa aplica para créditos hipotecarios y para leasing habitacional.

El Programa de vivienda de interés prioritario para ahorradores (VIPA): Es otro mecanismo que facilita el acceso a crédito hipotecario mejorando el perfil de riesgo del beneficiario. Pretende engranar varios elementos anteriormente expuestos; como el Subsidio Familiar de Vivienda (SFV), el Subsidio a la Tasa de Interés y una garantía crediticia a la entidad que otorga la financiación.

El arrendamiento VIS: como parte de la política de acceso a la vivienda de interés social se creó el subsidio familiar de vivienda en la modalidad de arrendamiento, sin embargo su implementación ha sido muy lenta y aun no se ha robustecido dicha figura e incluso su reglamentación.

Definición de Subsidio Familiar de Vivienda (SFV): Es un aporte estatal en dinero o en especie entregado por una sola vez al hogar beneficiario, que no se restituye y que constituye un complemento para facilitar la adquisición de vivienda nueva, construcción en sitio propio o mejoramiento de vivienda.

De manera excepcional, se permite que las familias de poblaciones vulnerables como desplazados, víctimas de actos terroristas y afectados por situaciones de desastre o calamidad pública, apliquen este subsidio para la compra de vivienda usada, igualmente para hogares en situación de desplazamiento y damnificados por atentados terroristas se incluye la modalidad de arrendamiento.

Definición de Subsidio Familiar de Vivienda en Especie (SFVE): Es un subsidio que equivale a la transferencia de una vivienda de interés prioritario al beneficiario en el marco del Programa de Vivienda Gratuita, que es el programa que adelanta el Gobierno Nacional

con el propósito de entregar viviendas de interés prioritario, a título de subsidio en especie, a la población vulnerable (Regulado en el artículo 12 de la ley 1537 de 2012).

Beneficia en forma preferente a la población que se encuentre en alguna de las siguientes condiciones:

- a) Vinculados a programas sociales del Estado que tengan por objeto la superación de la pobreza extrema o que se encuentre dentro del rango de pobreza extrema.
- b) En situación de desplazamiento.
- c) Personas afectadas por desastres naturales, calamidades públicas o emergencias.
- d) Habitantes de zonas de alto riesgo no mitigable; mujeres y hombres cabeza de hogar, personas en situación de discapacidad y adultos mayores.

Definición Vivienda de Interés Social (VIS): La Ley 9 de 1989 modificada por la ley 388 de 1997, establece que “Se entiende por viviendas de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda.”. La Ley 1151 de 2007 -Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2006-2010, establece que “(...) la vivienda de interés social debe reunir elementos que aseguren su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción. El valor máximo de una vivienda de interés social será de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 SMLM).”

Definición Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP): Es aquella vivienda de interés social cuyo valor máximo es de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 SMLM).

1.2.2 Caracterización y definición del fenómeno de los asentamientos informales.

El punto de partida debe ser definir y enmarcar que son los asentamientos informales, en cuyo caso se encuentran enunciados, las cuales incluso son de uso ordinario y cotidiano de acuerdo con el país de origen. Lo anterior indica que la categorización de “asentamientos informales” se ha relegado a académicos y hacedores de política pública y a otras organizaciones.

El fenómeno se conoce en diferentes países como: Tugurio (Colombia, Costa Rica), Favela (Brasil), Chabola (España), Villa miseria (Argentina), Arrabales (Guatemala), Hooverville (EE.UU.), Slum (India)

Internacionalmente el término en inglés es “SLUM” aunque en un principio las personas más ortodoxas y políticamente correctas eran renuentes a utilizar este término por considerarle peyorativo, es hoy por hoy el término con el que investigadores y organizaciones reconocen o identifican esta situación. (ONU Hábitat)

Es importante comprender la magnitud de este problema a nivel mundial, dado que el espacio urbano es cada vez más reducido y se presenta un fenómeno de migración masiva hacia las ciudades desde los sectores rurales. “América Latina y el Caribe es la región del mundo que tiene el mayor porcentaje de población urbana: más del 75% de la población vive en ciudades” (Bárcena y Simioni, 2003).

1.2.3 Conceptos sobre informalidad.

Se han realizado varias revisiones sobre estos conceptos, Clichevsky (2007), indica que la informalidad es espontánea, la cual surge sin estar planeada. Esto quiere decir que no estaba integrado y es el producto del sistema formal, aun cuando está al margen de lo convencional. Canestrato (2013), quien aporta al debate alrededor de los conceptos de lo informal, lo ilegal y lo irregular, teniendo siempre como base la informalidad urbana, que se refiere a una situación de conflicto con las normas vigentes, que en el contexto latinoamericano se ocupan

de los términos como sinónimos y son usados de forma indiferente o intercambiables. No es por lo tanto el alcance de este documento entrar a debatir sobre estas diferencias semánticas, dado que para este documento se alinean los conceptos y también se tratan como sinónimos, teniendo en cuenta que Canestrato (2013) define la informalidad como un fenómeno que deriva de la asunción de una situación en conflicto con las normas vigentes, producidas mayoritariamente por el Estado en una sociedad, por lo tanto en este documento solo se hace referencia al termino informal, y se tomaran textualmente las citas de autores tal como lo presentan, y se ajustaran al objetivo del mismo.

Algunos autores también han mencionado en sus investigaciones sobre la informalidad urbana en África, que su proceso de urbanización de ciudades está cargada por los aportes de los colonizadores, el cual ha sido de poco valor por su alta ineficacia en la gestión urbana dada la precariedad institucional característica de las autoridades africanas que han logrado el crecimiento y expansión de la informalidad. Es allí donde cobra relevancia y es pertinente el análisis desde el punto de las instituciones, como en el caso colombiano, y donde es oportuno involucrar a Robinson y Acemoglu con su gran aporte sobre “¿Porque fracasan los países?” el caso expuesto en torno a Nogales (Estado de Sonora en México Nogales (Estado de Arizona en EEUU). Donde el punto que ellos resaltan está básicamente centrado en el tipo de instituciones que en ambos estados se presentan. Puesto que, con las mismas características, climáticas y geográficas, al norte se encuentran unas instituciones económicas inclusivas, de la frontera hacia el sur las instituciones son extractivas, en palabras de los autores mencionados esto quiere decir que al norte se crean oportunidades para la mayoría de las personas y se generan los incentivos adecuados, caso contrario pasa al sur, donde son unos pocos, son los que tienen acceso a dichos incentivos, y los resultados son deficientes para la mayoría de las personas.

Retomando el asunto de la informalidad se reitera para efectos de la presente investigación, se tomará la definición de Clichevsky, según la cual, lo informal constituye lo no integrado al sistema que se considera convencional; y muchas veces ha sido el sistema formal el que produjo la informalidad. De esta manera, la irregularidad seria entendida como la forma física del espacio ocupado, que cumple patrones de fraccionamiento no reconocidos

por ley, pero que son oficialmente aceptados. Finalmente la ilegalidad estaría relacionada a los procedimientos de ocupación de la tierra que no obedecen las normas vigentes de tenencia y obedecen a los esfuerzos de personas que aprovechan la necesidad de otros para lucrarse, esa es una de las maneras como se han formado multitudes de barrios en estas ciudades: *“cuando ciertos emprendedores (también conocidos como urbanizadores piratas) venden suelos sin tener derecho a hacerlo, que no cuentan con servicios básicos, porque los compradores no pueden comprar lotes con infraestructura de servicios públicos”*. (Smolka y Biderman, 2011).

Definición de asentamientos informales: Según diferentes organizaciones no gubernamentales, la definición de asentamiento informal es en sí, una agrupación de varias familias con carencia de servicios públicos ubicados en un territorio que hace parte de la propiedad del estado o de carácter privado que no posee autorización del dueño para un uso habitable. La definición de la ONU; *“grupo de más de 10 viviendas en terrenos públicos o privados, construidos sin permiso del dueño, sin ninguna formalidad legal y sin cumplir con las leyes de planificación urbana”*. Y la organización TECHO se refiere a los asentamientos informales como un *“Conjunto de mínimo 8 familias agrupadas o contiguas con carencia formal de uno o más servicios públicos y en donde al menos la mitad de la población no cuente con derechos de propiedad del suelo donde se encuentren ubicados”*.

Otra definición sobre asentamientos informales se encuentra en el trabajo de Fernández, quien afirma que *“las viviendas de asentamientos informales en general no tienen títulos legales formales, y pueden mostrar patrones de desarrollo irregular, carecer de servicios públicos esenciales, como alcantarillado, y quizás estén construidas en suelos públicos o ecológicamente vulnerables. Ya sea en suelos privados o públicos, los asentamientos informales se van formando progresivamente a lo largo de varios años, y algunos existen desde hace varias décadas”*. (Fernández, 2011).

También se encuentra el aporte de autores como Carnevali y Trujillo que indican en su trabajo sobre asentamientos que ellos son *“emplazamientos en territorios de máxima pendiente, en lechos y cauces de ríos, con ausencia de equipamientos urbanos, deficiencia*

de la vialidad peatonal y vehicular, configuración urbana improvisada, impregnados de inseguridad social, estructural, legal y física; limita la integración de la ciudad formal e informal y degrada la calidad ambiental”. (Carnevali y Trujillo, 2010).

Finalmente se puede concluir que los asentamientos informales están presentes en la realidad urbana y social de los países latinoamericanos, mayoritariamente. Reflejan la necesidad habitacional de cada país, la problemática de acceso a suelo urbanizable, la capacidad del estado en proveer y adelantarse a las necesidades de la gente. Nuevamente acá se hace relevante entender el aporte de Acemoglu y Robinson, en cuanto promueven un cambio institucional, hacia instituciones inclusivas, que tengan una gran capacidad de crear políticas públicas de viviendas que aporten efectivamente a la solución del problema.

Para efectos de esta investigación, se alinearé con la definición de TECHO, dado que la misma determina las variables que estarán incluidas en el modelo econométrico.

1.3 Marco Legal y Normativo.

1.3.1 Marco Legal y Normativo Nacional.

Tabla 2: Principales leyes del marco legal de Vivienda en Colombia

Ley/año	Tema	Contenido	Detalle
Constitución Política de Colombia	Vivienda	Derecho a una vivienda digna	*Artículo 51. 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.
Ley 1537 de 2012	Ley de Vivienda	Subsidio Familiar de Vivienda en Especie	*Metodología para la focalización, identificación y selección de los hogares potencialmente beneficiarios del subsidio familiar de vivienda 100% en especie (SFVE), así como los criterios para la asignación y legalización del referido subsidio, en el marco del programa de vivienda gratuita dirigido a los hogares de que trata el artículo 12 de la ley 1537 de 2012.
Ley 3 de 1991	Sistema Nacional de Vivienda de Interés	Creación del Subsidio Familiar de	*Fondo de Garantías VIS *Fórmula de calificación de hogares para el Subsidio

	Social	Vivienda y del INURBE	Familiar de Vivienda *Crédito de vivienda por parte de las Cajas de Compensación Familiar. *Reglamentación del Subsidio Familiar de Vivienda Urbano. *Subsidio de Vivienda para hogares desplazados por la violencia *Reglamentación transferencia de inmuebles al INURBE.
Ley 388 de 1997	Desarrollo Territorial	Capitulo X. Vivienda de Interés Social	*Reglamentación del Subsidio Familiar de Vivienda Urbano *Ver además Arts. 24, 35, 52, 91-98
Ley 432 de 1998.	Reestructuración del Fondo Nacional del Ahorro	Fondo Nacional del Ahorro	* Por el cual se reglamenta el subsidio familiar de vivienda aplicado a contratos de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar.
Ley 546 de 1999	Financiación de Vivienda	Vivienda de interés social	Política de vivienda de interés social rural
Ley 633 de 2000	Reforma Tributaria	Incentivos tributarios.	Incentivos tributarios para el desarrollo de vivienda.
Ley 795 de 2003	Reforma Financiera Leasing habitacional -	Cobertura contra la inflación y Microcrédito Inmobiliario.	Cobertura contra la inflación
Ley 812 de 2003	Ley del Plan Nacional de Desarrollo - Hacia un estado comunitario.	Política Nacional de Vivienda 2002-2006	*Subsidio familiar de vivienda de interés social en especie. *Subsidio familiar de vivienda por habilitación legal de títulos.
Ley 1450 de 2011	Ley del Plan Nacional de Desarrollo - Prosperidad para Todos.	Vivienda y Ciudades Amables, 2010 - 2014	Arts. 8, 122 *Cobertura de tasa de interés para la financiación de VIS nueva para áreas urbanas. A través del Fondo de Reserva para la Estabilización de Cartera Hipotecaria (FRECH), administrado por el Banco de la República. * Por el cual se reglamenta el subsidio familiar de vivienda aplicado a contratos de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar
Ley 1469 de 2011		Ley de Suelo - Macroproyectos de Interés Social Nacional II	*Se adoptan medidas para promover la oferta de suelo urbanizable y se adoptan otras disposiciones para promover el acceso a la vivienda.

Fuente: elaboración propia, consulta del marco regulatorio de vivienda

1.3.2 Marco Legal y Normativo Distrital.

Tabla 3: Principales leyes del marco legal de Vivienda en Bogotá

Periodo / año	Nombre del Plan de Gobierno	Detalle
Periodo 2008-2011	“Bogotá Positiva”	El alcalde para este periodo fue Samuel Moreno.
Periodo 2012-2016	“Bogotá Humana”	*El alcalde para este periodo fue Gustavo Petro. 1. Decreto 539 de 2012: “Por el cual se reglamenta el Subsidio Distrital de Vivienda en especie en el marco del Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas Para Bogotá D.C. 2012 – 2016”. 2. Decreto 166 de 2014 “por medio del cual se modifica el Decreto 539 de 2012 y se adoptan medidas para incorporar el enfoque diferencial en la política de vivienda distrital en relación con comunidades indígenas víctimas del conflicto armado” 3. Decreto 399 de 2014 “Por el cual se establecen condiciones para la garantía del derecho a una vivienda digna con la consideración del estrato socioeconómico uno (1) a las Viviendas de Interés Prioritario que cuenten con financiación.
Periodo 2016- 2019	“Bogotá, mejor para todos”	El alcalde para este periodo ha sido Enrique Peñalosa Su plan de gobierno distrital está basado en la construcción de 40.000 viviendas en terrenos de renovación urbana al occidente y sur de la ciudad.

Fuente: elaboración propia, consulta del marco regulatorio de vivienda

1.4 Estado del arte.

El Estado, es el principal actor en la dinámica de vivienda social y se analiza desde la perspectiva de acceso a los recursos para llevar a cabo sus proyectos de vivienda. Para esto es necesaria la revisión de los segmentos del mercado en el que se realiza la oferta de vivienda social en Bogotá.

Cuando se habla de vivienda se debe establecer la relación entre el lugar donde se lleva a cabo el alojamiento adecuado de la familia, o del individuo, y el espacio que le permite a los elementos o integrantes de la familia la posibilidad de desarrollar un proyecto de vida personal y familiar, por eso la vivienda es un elemento fundamental para garantizar la dignidad humana. También es claro que en el interior de la vivienda se desarrolla la vida privada de las personas, y su espacio de reunión y convivencia.

En Bogotá, uno de los principales problemas que afectan a miles de familias, es el acceso a una vivienda, que además debe ser digna, y brindar la capacidad de alojar, proteger y garantizar unas condiciones mínimas a sus habitantes.

Sin embargo, las personas que necesitan acceder a una vivienda, no siempre cuentan con la posibilidad de acceder a ella. Ya sea por carecer de los ingresos suficientes, o no contar con la capacidad de ahorro que les permita acceder a una solución de vivienda. El acceso a la misma es aún más limitado teniendo en cuenta que las posibilidades de crédito se restringen en la medida en que los ingresos no son suficientes, no están debidamente soportados a través de una vinculación laboral que le respalde, lo cual termina dando paso a fenómenos como los asentamientos informales, un fenómeno que socialmente se da en la búsqueda de los individuos por acceder al derecho fundamental de acceso a un techo digno.

Las fuerzas especulativas y excluyentes del mercado, brindan la posibilidad de adquirir vivienda a las personas que son sujetos de crédito, o quienes no requieren de la triada, (ahorro, crédito, subsidio) excluyendo a las personas en condiciones menos favorables que no tienen estas mismas oportunidades. Esta puede ser la razón por la cual el modelo de acceso a la vivienda no logra ser suficiente para evitar la formación de asentamientos informales para quienes requieren ejercer su derecho a la vivienda.

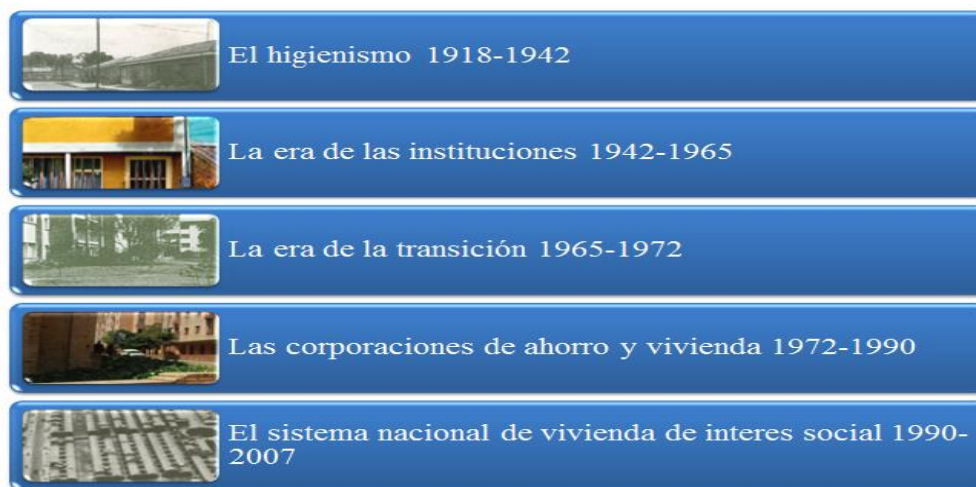
Esta serie de circunstancias crea un escenario que requiere políticas públicas que logren mejorar la distribución y exploración de suelos con fines de construcción de vivienda social y reducción del déficit habitacional cuantitativo, el cual se presenta como una de las variables que forman parte de esta problemática.

La revisión del estado del arte en temas de vivienda y política pública, pasa por diferentes etapas o “fases” como lo indico Olga Lucia Ceballos en su obra Vivienda Social en Colombia “una mirada desde su legislación” en la cual ha definido 5 fases que contemplan los diferentes enfoques en el planteamiento de política pública de vivienda que han planteado los gobiernos nacionales en los últimos 100 años. Dichas fases son las siguientes: fase higienista (1918-1942), fase institucional (1942-1965), fase de transición

(1965-1972) fase de las corporaciones de ahorro y vivienda (1972-1990) y fase del régimen de subsidios (1990-2005). Este incluso ha sido un factor importante para determinar el periodo de esta investigación dado que son varios los estudios e investigaciones en torno a la vivienda que se fundamentan en el análisis y estudio de estas fases anteriormente descritas por Ceballos. Por ello se ha deseado determinar un periodo más contemporáneo para esta investigación sobre asentamientos informales.

De acuerdo con lo anterior se revisó como se ha desarrollado la política pública en estos años. Aun cuando el periodo de estudio está delimitado desde 2010 a 2018 es pertinente y enriquecedor conocer de dónde parte la política pública de vivienda en Colombia. Para ello se estableció brevemente cuáles son esas cinco fases de la política pública de vivienda en Colombia.

Ilustración 3: Etapas de la Política Pública de Vivienda en Colombia.



Fuente: Construcción del autor. Las fotografías son de “Colombia: Cien años de políticas habitacionales” Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio. 2014.

La primera etapa surge de la necesidad de vivienda higiénica dada la proliferación de diferentes enfermedades al final del siglo XIX e inicios del siglo XX.

“El problema de la vivienda, es un tema que surgió tras los crecimientos poblacionales urbanos ocasionados por la Revolución Industrial. Las propuestas teóricas que pretendieron solucionarlo condujeron a manejos racionales y

funcionales del espacio, que constituyeron el argumento central de la teoría arquitectónica y urbana de las primeras décadas del siglo XX.

En Colombia la necesidad de vivienda higiénica obrera se denotó a partir de la peste de 1918, a través de la cual se reconocieron espacios insalubres que producen lástima y asco y que conformaban un problema social que amenazaba a la población bogotana. Esto conllevó a la intervención del Estado que con el fin de evitar revoluciones socialistas y comunistas, aplicó las teorías de vivienda que contribuyeron con la modernización de la ciudad”. (Diaz-Cotrino, 2007).

Esto a nivel nacional sin embargo a nivel de Bogotá Díaz-Cotrino lo describe de la siguiente forma:

“De las covachas a la vivienda higiénica: Con plena claridad de las consecuencias que producía el problema de la vivienda en la clase obrera y que había producido en otros países, el Estado inició su intervención creando la Ley 46 de 1918, por medio de la cual se invertía el 2% de los impuestos municipales en la construcción de vivienda obrera, lo que permitiría aplicar ideas urbanísticas modernas a las ciudades colombianas que ya se encontraban encaminadas a la modernidad como ciudades industriales. En el caso de Bogotá, se crearon las Juntas de Habitaciones Obreras que en junio de 1919 canalizaron los esfuerzos adelantados por las demás instituciones sobre la construcción de vivienda higiénica. La Junta Central de Higiene expidió el acuerdo 40 del 10 de julio de 1918 “Sobre higiene de construcciones”, la cual se puede interpretar como una normativa que denota no sólo un interés por las unidades habitacionales, sino también por un proceso de urbanización de la ciudad que busca la creación de nuevas unidades: “los barrios”, que contribuirían con la conformación de “la Gran Metrópoli”” (Diaz-Cotrino, 2007)

El siglo transcurrió en medio de toda una serie de vicisitudes alrededor del concepto de vivienda.

Las diferentes etapas descritas por Ceballos en su libro finalizan con una quinta fase en torno al planteamiento de las políticas públicas de vivienda, la cual se ha denominado “del sistema nacional de vivienda de interés social”

“A partir de la ley 3 de 1991 en Colombia, con la creación del sistema nacional de vivienda de interés social en el mandato del presidente Cesar Gaviria (Alcaldía de Bogotá, 2013), se evidencia una atención directa sobre las familias con menores ingresos para facilitar el acceso a la vivienda, utilizando como herramientas de gestión las cajas de compensación familiar, entidades que actualmente se encuentran operando y administrando los subsidios de vivienda como un medio para contribuir a la protección social de la comunidad”. (Gonzalez, Prieto y Neuta. 2013)

Así mismo es importante identificar cuáles son los posibles orígenes de la vivienda informalidad, o por lo menos que lo está facilitando y/o permitiendo, al respecto Clichevsky afirma que “ello se relaciona con el crecimiento de la magnitud y tipos de informalidad en las ciudades, producto del aumento de la desocupación, los bajos ingresos y la agudización de su histórica desigual distribución así como el estancamiento de la actividad económica de América Latina a fines de la década del noventa e inicios de la década de 2000”. (Clichevsky 2011).

Para ello también fue importante caracterizar la informalidad sobre lo cual hay ya aportes que clasifican la informalidad de varias maneras. “Hay distintos tipos de informalidad urbana según la situación dominial como urbano ambiental; las formas más comunes son ocupaciones de suelo directas – “villa”, favela, callampa, etc. – o a través del mercado informal “primario” o “secundario” – loteos clandestinos o “piratas”; loteos irregulares; propiedad horizontal aplicada a la tierra urbana; venta de lotes rurales, como partes indivisas, entre otros.” (Clichevsky, 2006).

El impacto que el mercado inmobiliario tiene sobre las nociones de bienestar, calidad de vida, derechos y libertades, se da por descontado, dada la importancia que tiene en sí la tenencia de vivienda, lo que pretende la presente investigación es la revisión de las políticas

nacionales de acceso al suelo, por ello la importancia del conocimiento de las políticas, y cuales actores han participado durante estos años a la provisión de vivienda pública en la ciudad de Bogotá.

1.4.1 La Política de Vivienda desde 1990 al 2018. (28 años de política pública).

1.4.1.1 Cesar Gaviria Trujillo (1990 a 1994): “La Revolución Pacífica”: Se creó la Ley 3ra de 1991 donde se privatiza la promoción, la construcción y el financiamiento de la vivienda social. Ahora bien, “la promoción y la construcción pasan a manos de las empresas constructoras privadas y la financiación a las CAV (Corporaciones de ahorro y vivienda). En consecuencia, el nuevo modelo incluye grandes cambios en los principales organismos estatales encargados de proveer vivienda como el desmonte del ICT (Instituto de Crédito Territorial) y la transformación del BCH y de la Caja de Crédito Agrario Industrial y Minero, con el fin de conformar el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social en el cual convergen la actuación de los nuevos agentes de los sectores público, privado y solidario.” (Ceballos, 2008).

En el gobierno de Gaviria se evidencia que el Plan Nacional de Desarrollo pone en manifiesto la incapacidad del Estado para hacer frente al mercado informal *“el plan reconoce que el mercado de la urbanización clandestina ha suplido estas deficiencias, lo cual representaba para el Estado altas inversiones en la dotación de servicios y equipamientos.”* (Ceballos, 2008).

Básicamente

“el plan orientó la nueva política de Vivienda Social hacia dos campos: el institucional y el subsidio. Sobre el primero buscaba aumentar la participación de las entidades y niveles territoriales que contribuyen en la producción y financiación de vivienda. Para lograr este objetivo el Estado- en sus distintos ámbitos de actuación- se encargó de coordinar las acciones para el otorgamiento de subsidios, fomentar la ejecución de programas, prestar asistencia técnica, promover la organización social y la financiación de vivienda” (Ceballos, 2008).

Un agente institucional que aparece con la promulgación de la Ley 3 de 1991, es el INURBE.

“mediante la cual se creó el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana (Inurbe), al que se le delegaron la definición y el manejo de las políticas nacionales de construcción de vivienda y desarrollo urbano, en el marco de los planes de descentralización política y administrativa. De esta manera se ponía término al ICT. Igualmente, se introdujo en Colombia el sistema de subsidios directos a la demanda, que buscaba la transparencia, la equidad y la eficiencia social en su provisión. Con este esquema, y dentro del marco de las políticas neoliberales que empezaron a implantarse en la década, el Estado pasaba de interventor a regulador y facilitador de las acciones del sector privado y limitaba así su acción dentro de la sociedad.” (Rodríguez, 2013)

En el periodo de Gaviria también se sancionó la ley 49 de 1990 con la cual se encarga a las **cajas de compensación** a realizar su aporte como agente perteneciente al recién fundado Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social.

“Las Cajas de Compensación Familiar son entidades de naturaleza privada que manejan recursos parafiscales deducidos de la nómina de los empleados con el fin de alimentar un fondo de subsidios dirigido a trabajadores con ingresos inferiores a cuatro salarios mínimos y prestar varios servicios a sus afiliados. La ley 49 de 1990 obligó a las cajas a constituir fondos para vivienda de interés social (FOVIS) y ofrecer subsidios sin limitarse a la demanda de sus afiliados. El tamaño de dichos fondos depende del valor promedio de los recaudos por afiliado que presente la respectiva caja de compensación.” (Chiappe, 1999)

1.4.1.2 Ernesto Samper Pizano (1994 a 1998): Su plan de gobierno se denominó “El Salto Social”, política de vivienda social urbana. Este periodo se caracterizó por su trabajo sobre lo construido en el gobierno anterior, *“Esta nueva política continuo cimentada en el subsidio familiar de vivienda, individual o asociativo, que se orientó hacia la población más pobre, pero con la novedad de su articulación a la Red de Solidaridad Social y la integración de cuatro agentes: la comunidad, el Inurbe, los municipios y los fondos de Cofinanciación”* (Ceballos, 2008)

De acuerdo con Ceballos, la política en esta etapa de gobierno de Samper, estaba basada en la ley 3 de 1991, pero tenía siete criterios como novedad:

- “El nivel de pobreza del municipio,
- Sus aportes para el financiamiento,
- La integralidad del proyecto,
- Su aplicación de los mecanismos de la ley de Reforma Urbana,
- La conexión y dotación de los servicios públicos,
- La relación costo-beneficio y
- El mejoramiento de las condiciones sanitarias de la vivienda.”

1.4.1.3 Andres Pastrana Arango (1998 a 2002): “Cambio Para Construir La Paz”:

Este gobierno incorporó mayores cambios a la política pública de vivienda que se formuló en 1990 bajo el modelo de libre mercado. Y así mismo se cuestionó la gestión del suelo para producción de vivienda pública *“El diagnostico apunta a que la escasez de suelo urbanizado integrado al espacio urbano es una variable que afecta la oferta de vivienda y su reacción ante cambios en la demanda, porque aumenta los costos y limita el acceso de los hogares a la propiedad formal de la tierra. Esta situación ha contribuido al incremento del mercado de la urbanización clandestina”* (Ceballos, 2008)

Durante el gobierno de Andrés Pastrana el país se vio inmerso en una crisis económica, (hipotecaria) con la consecuente caída del sistema UPAC, esta situación del comportamiento del mercado de crédito hipotecario, se manejó con la reformulación del UPAC en lo que se conoce hoy en día como la Unidad de Valor Real (UVR) que estima un valor de la cuota del crédito hipotecario con relación al IPC, y no a la DTF como lo tenía incluido el UPAC.

“En ese contexto se expidió la Ley 546 de 1999 que originó el sistema de financiación basado en la unidad de valor real (UVR), denominación autorizada por el Decreto 856 de 1999. Pero esto no mejoró la situación del sector y para el año 2000 la crisis alcanzó unas proporciones que no se habían visto desde los años 30. Con la promulgación del Decreto 2620 de 2000, que derogó el Decreto 824 de 1999, se establecieron unos nuevos principios con respecto al subsidio a la vivienda de interés social (VIS) para que fuese un auxilio eficiente, ágil y de fácil acceso para los hogares, medida que incrementó el número y el valor de las ayudas estatales para este tipo de vivienda.” (Rodríguez, 2013)

1.4.1.4 Alvaro Uribe Vélez (2002 a 2006): “Hacia un País de Propietarios”: Este periodo de gobierno llega e introduce cambios en el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social. Uno de los cambios fundamentales es la liquidación del INURBE, es decir que esta institución tuvo una vida casi de 12 años. El gobierno Uribe se caracterizó por ser un gobierno austero y busco disminuir el aparato de gobierno. Al disminuir el costo de operación se buscaba aumentar la cobertura de los subsidios al utilizar ese recurso en pro de un mayor número de beneficiarios.

“Dentro de este periodo se resolvió la liquidación del Inurbe y se creó el Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda), institución a la cual le fueron entregados las funciones y desarrollo de la política de vivienda social en el país. De esta forma se dio paso a la Ley 920 de 2004 que autorizó a las cajas de compensación a realizar actividades financieras a través de las secciones de ahorro y crédito.” (Rodríguez, 2013).

Respecto al tema de la informalidad este gobierno implemento una estrategia respecto a los asentamientos humanos. *“otra de las estrategias del plan es la desmarginalización de asentamientos humanos, mediante programas que incluirán acciones para la reducción de la vulnerabilidad de la población ante desastres naturales. La recuperación y mejoramiento del espacio público y la disminución de la contaminación.”*(Ceballos, 2008).

1.4.1.5 Alvaro Uribe Vélez (2006 a 2010): “Estado comunitario: Desarrollo para todos”: Sobre el mismo marco jurídico del primer gobierno Uribe, se plantea la política pública de vivienda para este nuevo cuatrienio.

“-Definir esquemas e instrumentos financieros adecuados para cada uno de los segmentos de la demanda por vivienda.

-Optimizar los instrumentos existentes e incluir nuevos, de forma tal que se logre ampliar la cobertura de la política de vivienda.

-lograr un aumento importante de la tasa de construcción de vivienda, especialmente de vivienda social, para frenar la conformación de asentamientos precarios y el incremento del déficit de vivienda.

-Fortalecer y aumentar la participación del sector financiero y solidario en la financiación de vivienda.

-Fortalecer la capacidad empresarial del sector, con especial énfasis en la cadena productiva de la vivienda de interés social,”

Dado el objetivo de este documento sobre el análisis de las políticas públicas del periodo 2010 al 2108, se debe profundizar en los próximos dos planes de desarrollo, en cabeza de un mismo presidente. Se presenta la información de acuerdo al respectivo plan de desarrollo y se evaluarán sus componentes y resultados en el apartado correspondiente al análisis del cumplimiento de la política pública implementada.

1.4.1.6 Juan Manuel Santos (2010 a 2014): “Prosperidad para todos”: El plan de gobierno para este cuatrienio se basó en la generación de oferta de vivienda, la prioridad era gestionar la habilitación de aproximadamente 7.000 hectáreas de suelo para vivienda a partir de revivir el marco legal de los Macroproyectos de vivienda, aplicándolo a suelos de renovación urbana y la mayor tracción a la ejecución de los Macroproyectos de primera generación y garantizando su articulación con los POT.

Dentro del desarrollo de la política pública de vivienda en este periodo se destaca la promulgación de la ley 1537 de 2012.

A continuación se presentan algunos resultados incluidos en el informe de resultados del periodo 2010 2014 rendido por el Presidente Santos ante el Congreso de la Republica.

-100.000 viviendas gratis para los más vulnerables (terminadas 80.000).

-Subsidio a la tasa de interés para 63.000 familias con ingresos de hasta 2 salarios mínimos para que lograran adquirir vivienda por \$180.000 mensuales.

-Subsidio para 200.289 viviendas reduciendo las cuotas hipotecarias de estas.

-2,3 millones de hectáreas tituladas y formalizadas para más de 60.000 familias campesinas.

La mayoría acompañadas de proyectos productivos, acceso a educación técnica y mejoramiento de vivienda.

Tabla 4: Proyección de metas al 2014.

Indicador	Línea base 2010	Meta 2014	Recursos (\$millones 2010)
Construcción de vivienda nueva	560.300 viviendas *	1.000.000 de viviendas	Inversión pública: \$10.488.004 Inversión privada: \$67.776.012 Inversión total: \$78.264.016
Generación de suelo	ND	7.000 Has	
Créditos desembolsados vivienda nueva	208.910 créditos*	420.000 créditos	
Programas de renovación urbana en ejecución	0	4	
Actualización catastral urbana y rural	Urbano: 74,5% Rural : 49,6%	Urbano: 90% y Rural: 70%	
Nueva población beneficiada con el servicio de acueducto	4,6 millones de personas *	2.989.874 personas	PDA: \$5.441.128 Saneamiento: \$3.056.236 Empresas y ET: \$4.043.022 Inversión total : \$12.540.387
Nueva población beneficiada con el servicio de alcantarillado	3,6 millones de personas *	4.779.707 personas	
Inversión en infraestructura asociado a PDA	\$382.268 millones**	\$5.441.128 millones	
Municipios que disponen adecuadamente residuos sólidos	847 municipios	923 municipios	
Nuevos proyectos regionales de rellenos sanitarios apoyados por el MAVDT	NA	10 municipios	
Porcentaje de aguas residuales urbanas tratadas	27.5% (2008)	40%	
Conexiones intradomiciliarias	NA	90.000 viviendas	
Número total de Sistemas Integrados de Transporte Masivo - SITM en operación	5	8	Inversión Pública: \$ 6.023.947 Inversión Privada: \$ 1.914.656 Inversión Total: \$ 7.938.603
Número total de Sistemas Estratégicos de Transporte Público - SETP en operación	0	7	
Número total de Sistemas Integrados de Transporte Público - SITP estructurados	0	4	
Número total de Planes de Movilidad formulados	10	30	
Número total de Sistemas Amables Binacionales – SAB formulados	0	10	
Número total de Sistemas Integrados de Transporte Regional - SITR formulados	0	4	
Número total de Estrategias para Ciudades Pequeñas – EPC formulados	0	4	
Número total de Sistemas Inteligentes de Transporte – ITS estructurados en ciudades	0	4	

Fuente: Departamento Nacional de Planeación 2010.

1.4.1.7 Juan Manuel Santos (2014 a 2018): “Todos por un nuevo país. Paz, Equidad, Educación”: De acuerdo con el Departamento Nacional de Planeación (DNP) la política pública de vivienda se plantea en el objetivo 5 de este plan, y se basa en lo propuesto en el plan del periodo de gobierno anterior.

Objetivo 5. Impulsar la planificación, actuación coherente y articulada de los sectores de vivienda, agua potable y saneamiento básico, bajo el concepto de “Ciudades Amables y Sostenibles para la Equidad” en complemento con las acciones estratégicas de movilidad urbana.

Se apoyará la consecución del cierre financiero para la adquisición de VIS en los mercados donde hay una limitada disponibilidad de SFV con cargo a los recursos del FOVIS de las cajas de compensación familiar (CCF). Por su parte, las entidades territoriales apoyarán la financiación de vivienda social, implementando programas e instrumentos complementarios y articulados a la política nacional de vivienda, o como único promotor de los mismos, con recursos propios y del Sistema General de Regalías (SGR), en terrenos propios o de las Organizaciones Populares de Vivienda (OPV). Articular el sector vivienda con otros sectores para lograr la provisión de equipamientos sociales alrededor de los nuevos proyectos de vivienda. Esta estrategia propende por la implementación del artículo 11 de la Ley 1537 de 2012 a través del cual los ministerios y entidades de orden departamental y municipal priorizarán recursos.

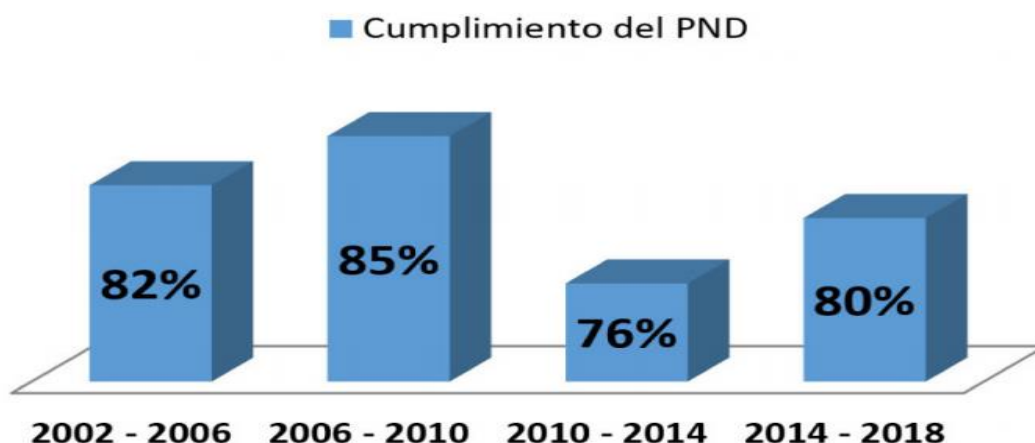
Teniendo en cuenta lo enunciado en El Plan Nacional de Desarrollo 2010 al 2014 “Prosperidad para todos”, lo cual no es diferente para el segundo periodo evaluado en este documento, 2014 al 2018, en el momento de evaluar el fenómeno de los asentamientos informales se hacen evidentes las siguientes dificultades del lado de la oferta de vivienda:

- i) *Escasez de suelo habilitado para VIS y baja articulación con sectores como agua y saneamiento básico y educación, entre otros.*
- ii) *Falta de coordinación de la política de vivienda entre la Nación, departamentos, municipios y áreas metropolitanas.*
- iii) *Falta de incentivos para promover la construcción sostenible y la industrialización de las edificaciones. En adición, se observan bajos estándares de calidad en proyectos VIS, indicadores de espacio público aún inferiores a los parámetros nacionales y escasa oferta de capacitación de mano de obra en algunas regiones del país.*

Por el lado de la demanda, las dificultades son:

- i) *Limitaciones en el acceso de los hogares informales a sistemas de financiación.*
- ii) *Debilidad en la articulación de los instrumentos como garantías, subsidios, créditos, etc.*
- iii) *Limitada participación de inversionistas privados en el desarrollo urbano.*

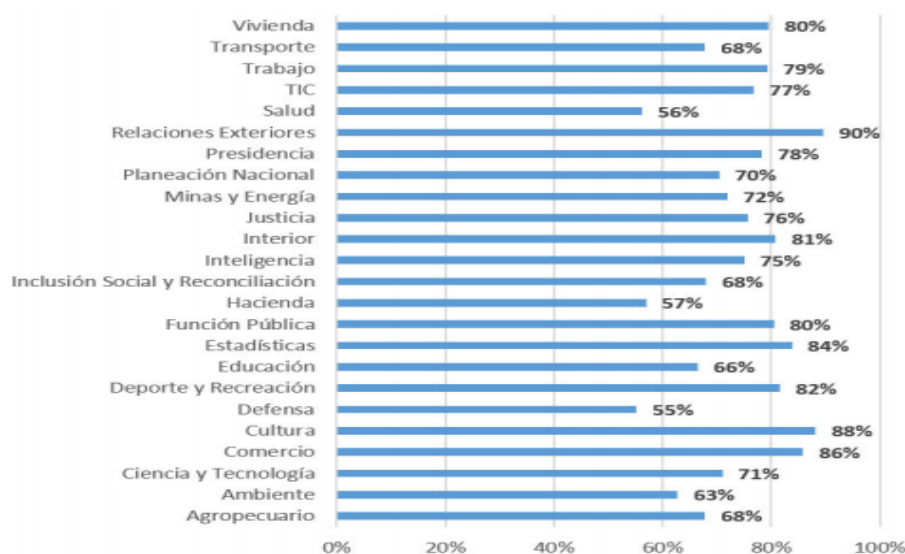
Ilustración 4: Histograma del % de cumplimiento de los Planes de Desarrollo (2002-2018).



Fuente: Cedetrabajo (Centro de estudios del trabajo). Elaborado con datos de SINERGIA.

Para concluir este capítulo, es pertinente revisar otros puntos de vista, para lo cual es necesario evaluar la gráfica anterior que describe de acuerdo con Sinergia como este dos últimos gobiernos no lograron al cierre de los respectivos periodos cumplir o alinearse a lo planteado en los diferentes planes de gobierno planteado, esto en términos de vivienda tampoco se logró. Aunque para efectos de esta investigación no es el objetivo. Las metas no se lograron Plan nacional de desarrollo.

Ilustración 5: Histograma del % de cumplimiento del Plan de Desarrollo 2010-2014 por área.



Fuente: Cedetrabajo (Centro de estudios del trabajo). Elaborado con datos de SINERGIA.

La ilustración 5 indica claramente que, en el periodo de gobierno comprendido entre el año 2010 y 2014, el Plan Nacional de Desarrollo (PND) en el rubro de vivienda logro un 80% de cumplimiento lo cual es superior a la ejecución promedio del plan para ese periodo. Superior aun al cumplimiento en temas de Salud (56%), Transporte (68%) y Educación (66%).

CAPITULO 2

PLANTEAMIENTO DE UN MODELO ECONOMETRICO BASADO EN LA GRAN ENCUESTA INTEGRADA DE HOGARES PARA BOGOTÁ.

2.1 Modelo Logit y la Gran Encuesta Integrada de Hogares.

Se desarrolló un modelo probabilístico de respuesta binomial del tipo Logit, para hallar cuales son los factores determinantes que inciden en la probabilidad de que una vivienda sea catalogada como asentamiento informal utilizando este modelo de elección discreta; el modelo de regresión Logit es aplicado a variables dependientes o regresadas de respuesta binomialmente distribuidas. Se utiliza para modelar la probabilidad de que un evento suceda como resultado de otros factores o determinantes, en este caso las variables independientes o regresores.

Los modelos Logit son llamados modelos de respuesta cualitativa, y es apropiada su utilización en estudios donde el objetivo es analizar los factores determinantes de la probabilidad de que un evento se presente (evento o comportamiento). La fuente de datos es la Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH) la cual es producida por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), y se tomaron los datos del periodo comprendido entre los años 2010 y 2018.

De acuerdo con la Dirección de Metodología y Producción Estadística DIMPE la Gran Encuesta Integrada de Hogares se consolida a partir del año 2006, luego de una serie de cambios y novedades. En la década del 70, se da inicio a la Encuesta de Hogares (EH), y sobre el año 2000 se da inicio a la Encuesta Continua de Hogares (ECH), esta última tenía una cobertura en las 13 ciudades principales de Colombia, para el año 2001, la cobertura se amplía al total nacional, cabecera y resto. Para mediados del año 2006, se dio una serie de cambios adicionales como captura a través de dispositivos móviles (DMC), ampliando además la cobertura a 24 ciudades, comprendidas en 13 áreas metropolitanas realizada trimestralmente y 11 ciudades que se encuestan semestralmente.

Para esta investigación, se buscó el análisis de los factores determinantes de la probabilidad de que una vivienda sea catalogada como asentamiento informal a través un modelo Logit. Considerando como información relevante para la construcción del modelo la data correspondiente al jefe de hogar, como responsable principal de aportar económicamente al rubro de vivienda. Se considera asentamiento informal una vivienda cuyas características correspondan a las definiciones dadas en el capítulo 1 de este trabajo, así; $1=Y_i$ (Asentamiento Informal), en caso de no serlo, $0=Y_i$ (No es Asentamiento Informal), de modo que

$$P(Y_i = 1) = F(\beta'X_i) = P_i$$

Para la construcción del modelo Logit se hace necesario crear una variable Dummy, dicotómica, la cual para este caso se llama “ainf” donde de acuerdo a las características de los asentamientos informales tendrá el valor de 1 si, alineado a estos conceptos la vivienda es un asentamiento informal, y en el caso contrario la variable tomara el valor de 0, cuando no cumple con estas características.

Para realizar esta asignación de una forma muy precisa se retoma el concepto anteriormente enunciado sobre lo que es un asentamiento informal, recordando también que para el alcance de este trabajo se eligió la definición de la ONG Techo: *“Conjunto de mínimo 8 familias agrupadas o contiguas con carencia formal de uno o más servicios públicos y en donde al menos la mitad de la población no cuente con derechos de propiedad del suelo donde se encuentren ubicados”*.

Con la anterior definición se han tomado las preguntas de la GEIH que permiten evidencias este tipo de carencias, soportado principalmente con el módulo de Área-Vivienda y Hogares:

Tabla 5: Variables que determinan la dummy "ainf"

CODIGO GEIH	Pregunta o dato aportado
P4000	Tipo de Vivienda
P4010	Paredes Exteriores
P4020	Pisos de la Vivienda
P4030S3	Alcantarillado
P4030S5	Acueducto
P5020	Conexión del servicio sanitario
P5040	Eliminación de basuras
P5050	Fuente de agua para consumo humano
P5070	Sitio preparación de alimentos

Fuente: Elaboración propia con información de la GEIH.

Se ha indicado el periodo entre el año 2010 y el 2018 como el marco de tiempo que delimita esta investigación, y principalmente la información de la GEIH, cuyo universo comprende población civil, de todo el territorio nacional y su muestra mensual corresponde a 23.000 hogares aproximadamente.

Las preguntas de la encuesta se categorizan en ocho módulos o capítulos, para cada segmentación geográfica; Área, Cabecera y Resto. En la presente investigación se tomaron los microdatos de los módulos: Vivienda y Hogares, Características generales (Personas) y el módulo de Ocupados. Todos corresponden al segmento geográfico de Área, descartando los datos de Cabecera y Resto. La lista completa de módulos de la GEIH es:

- a. Vivienda y Hogares
- b. Características generales (Personas)
- c. Fuerza de trabajo
- d. Ocupados
- e. Desocupados
- f. Inactivos
- g. Otras actividades y ayudas en la semana
- h. Otros ingresos.

La estructura de la base de datos construida para este estudio está comprendida entre los meses de enero a diciembre para cada año desde el 2010 al 2018. Solamente para el área 11 que corresponde al área metropolitana de Bogotá donde se enfoca el estudio.

El documento GEIH Descripción General hace una breve reseña de cada uno de los módulos o capítulos descritos anteriormente, sin embargo se reitera que únicamente se utilizó para este análisis 3 de sus 8 módulos con lo cual se construyó una base de datos de 40 variables con los datos de interés relacionados con vivienda.

Descrita brevemente la GEIH, se debe conocer ahora las variables que conforman el modelo econométrico.

A continuación se describen las variables de la GEIH utilizadas en el modelo.

Tabla 6: Variables del modelo econométrico.

CODIGO GEIH	Pregunta o Dato aportado	Posible Resultado	Tipo de Variable
VARIABLE DEPENDIENTE			
ainf	Probabilidad de que la vivienda sea un asentamiento informal	1. Si 0. No	Dicotómica
VARIABLE INDEPENDIENTE			
P6040	edad	Cuantitativa	Continua
P6020	genero	1. Hombre 2. Mujer	Discreta
P6070	estado_civil	1. No está casado (vive en pareja menos de 2 años) 2. No está casado (vive en pareja más de 2 años) 3. Está casado 4. Esta separado o divorciado 5. Está viudo 6. Esta soltero	Discreta
P6100	f_que_regimen	1. Contributivo EPS 2. Especial 3. Subsidiado Sisben 9. No sabe, no informa	Discreta
ESC	esc	Cuantitativa	Continua
P5090	tenencia_tipo	1. Si 0. No	Discreta
P4030s2	Gas Natural	0. No 1. Si	Discreta
INGRESOS LABORALES	inglabo	Cuantitativa	Continua

Fuente: Elaboración propia con información de la GEIH.

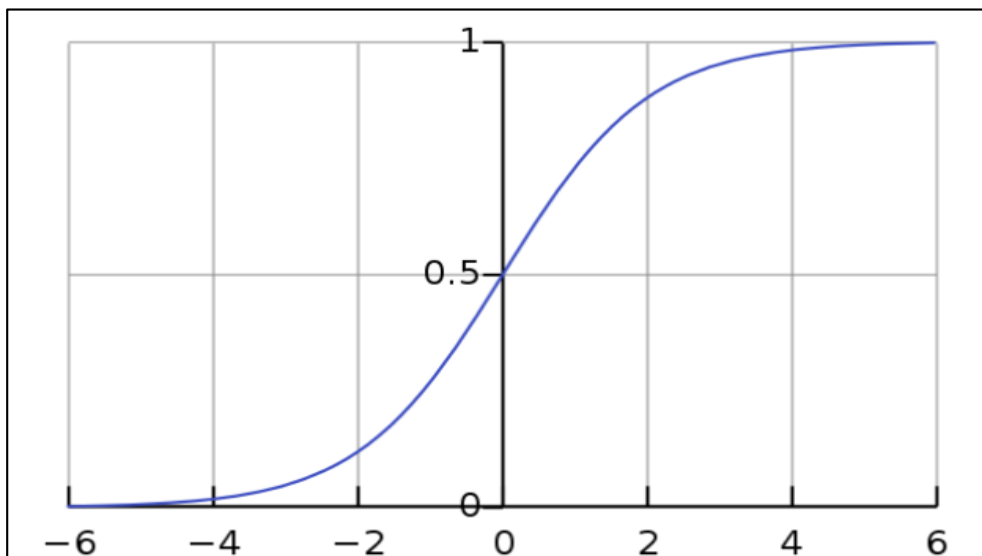
Estas son las variables socioeconómicas que se emplearon para correr el modelo Logit debido a su relevancia en el estudio realizado.

La estructura de la regresión Logit:

$$p_i = \Lambda(x_i'\beta) = \frac{\exp^{x_i'\beta}}{1 + \exp^{x_i'\beta}} = p_i = \Pr[y_i = 1 | x_i] = \frac{\exp(\beta_1 + \beta_2 x_i)}{1 + \exp(\beta_1 + \beta_2 x_i)}$$

Donde X_i es el vector columna de características que influyen en la elección de cada una de las alternativas y β el vector columna de parámetros asociados a las mismas, que reflejan el impacto particular que tiene cada una de las características en dicha probabilidad. Este modelo ha sido estimado por máxima verosimilitud, con el software STATA 14.

Ilustración 6: Grafico de la función logística.



Fuente: wikiwand.com/es/Regresión_logistica.

La función utilizada en este tipo de modelo probabilístico es la distribución logística, y se implementa la máxima verosimilitud para la estimación de los coeficientes β .

El modelo Logit a correr en Stata es el siguiente (sentencia Stata):

logit ainf edad genero estado_civil esc_f_que_regimen tenencia_tipo s_estrato_tarifa inglabo

Los datos que se emplearon para la construcción y análisis de este modelo son los microdatos desde el año 2010 hasta el año 2018, con una muestra mensual promedio de 750 observaciones, es decir aproximadamente 9.000 observaciones por año, para un total de 82.000 observaciones para todo el periodo de tiempo seleccionado. Con esta base de datos corremos el modelo en STATA 14.

2.2 Resultados obtenidos.

Tabla 7: Salida Stata Modelo Logit

```
Iteration 0: log likelihood = -29091.516
Iteration 1: log likelihood = -19493.286
Iteration 2: log likelihood = -17500.021
Iteration 3: log likelihood = -17268.854
Iteration 4: log likelihood = -17266.24
Iteration 5: log likelihood = -17266.233
Iteration 6: log likelihood = -17266.233
```

```
Logistic regression          Number of obs   =    68,485
                             LR chi2(8)           =   23650.57
                             Prob > chi2          =    0.0000
Log likelihood = -17266.233  Pseudo R2       =    0.4065
```

ainf	Coef.	Std. Err.	z	P> z	[95% Conf. Interval]	
genero	-.038223	.033019	-1.16	0.247	-.1029391	.0264931
edad	-.0373519	.0011561	-32.31	0.000	-.0396177	-.035086
estado_civil	.0739738	.0110457	6.70	0.000	.0523246	.095623
f_que_regimen	.195512	.0164291	11.90	0.000	.1633115	.2277125
esc	-.1040085	.0038689	-26.88	0.000	-.1115914	-.0964256
inglabo	-1.32e-07	1.39e-08	-9.51	0.000	-1.59e-07	-1.05e-07
tenencia_tipo	-.6192343	.0442905	-13.98	0.000	-.7060421	-.5324265
s_gas_natural_domi	-4.14788	.0351554	-117.99	0.000	-4.216783	-4.078976
_cons	4.230396	.109041	38.80	0.000	4.016679	4.444112

Fuente: Elaboración propia (Stata 14) con datos de la GEIH aplicada por el DANE 2010-2018.

Tabla 8: Salida Stata Efectos Marginales

```
. mfx
```

```
Marginal effects after logit
y = Pr(ainf) (predict)
= .08259986
```

variable	dy/dx	Std. Err.	z	P> z	[95% C.I.]		X
genero*	-.0029097	.00252	-1.15	0.249	-.007858	.002038	.642579
edad	-.0028304	.00009	-33.16	0.000	-.002998	-.002663	45.6264
estado~l	.0056055	.00084	6.70	0.000	.003965	.007246	3.36052
f_que_~n	.0148153	.00125	11.88	0.000	.012372	.017259	1.44176
esc	-.0078815	.00029	-27.14	0.000	-.008451	-.007312	10.176
inglabo	-1.00e-08	.00000	-9.65	0.000	-1.2e-08	-8.0e-09	1.4e+06
tenenc~o*	-.0580678	.00501	-11.59	0.000	-.06789	-.048245	.908812
s_gas_~i*	-.7228873	.00514	-140.71	0.000	-.732956	-.712818	.877623

(*) dy/dx is for discrete change of dummy variable from 0 to 1

Fuente: Elaboración propia (Stata 14) con datos de la GEIH aplicada por el DANE 2010-2018.

Tabla 9: Salida Stata Odds Ratio

```
Iteration 0: log likelihood = -29091.516
Iteration 1: log likelihood = -19493.286
Iteration 2: log likelihood = -17500.021
Iteration 3: log likelihood = -17268.854
Iteration 4: log likelihood = -17266.24
Iteration 5: log likelihood = -17266.233
Iteration 6: log likelihood = -17266.233
```

```
Logistic regression                               Number of obs   =    68,485
                                                    LR chi2(8)      =   23650.57
                                                    Prob > chi2     =    0.0000
Log likelihood = -17266.233                       Pseudo R2      =    0.4065
```

	ainf	Odds Ratio	Std. Err.	z	P> z	[95% Conf. Interval]	
	genero	.9624983	.0317807	-1.16	0.247	.9021819	1.026847
	edad	.9633371	.0011137	-32.31	0.000	.9611568	.9655223
	estado_civil	1.076779	.0118938	6.70	0.000	1.053718	1.100344
	f_que_regimen	1.215933	.0199767	11.90	0.000	1.177403	1.255724
	esc	.9012176	.0034867	-26.88	0.000	.8944096	.9080775
	inglabo	.9999999	1.39e-08	-9.51	0.000	.9999998	.9999999
	tenencia_tipo	.5383565	.0238441	-13.98	0.000	.493594	.5871784
	s_gas_natural_domi	.0157979	.0005554	-117.99	0.000	.014746	.0169248
	_cons	68.74443	7.495959	38.80	0.000	55.51645	85.12427

Fuente: Elaboración propia (Stata 14) con datos de la GEIH aplicada por el DANE 2010-2018.

Tabla 10: Salida Stata Clasificación

Logistic model for ainf

Classified	True		Total
	D	~D	
+	6325	1534	7859
-	4030	56596	60626
Total	10355	58130	68485

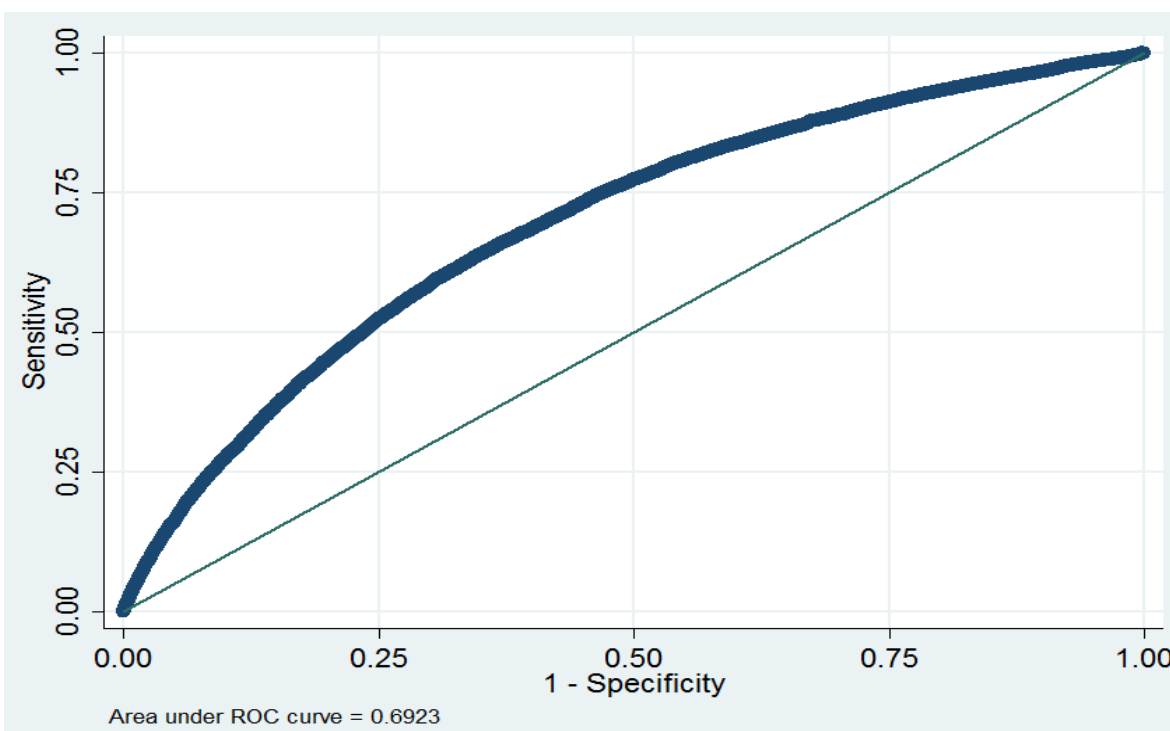
Classified + if predicted Pr(D) >= .5

True D defined as ainf != 0

Sensitivity	Pr(+ D)	61.08%
Specificity	Pr(- ~D)	97.36%
Positive predictive value	Pr(D +)	80.48%
Negative predictive value	Pr(~D -)	93.35%
False + rate for true ~D	Pr(+ ~D)	2.64%
False - rate for true D	Pr(- D)	38.92%
False + rate for classified +	Pr(~D +)	19.52%
False - rate for classified -	Pr(D -)	6.65%
Correctly classified		91.88%

Fuente: Elaboración propia (Stata 14) prueba de clasificación de variables.

Ilustración 7: Curva de ROC. Área bajo la curva superior a 0.5.



Fuente: Elaboración propia (Stata 14).

2.3 Interpretación de resultados.

El análisis de resultados arrojados por el modelo Logit diseñado para esta investigación determina que las variables establecidas como factores socioeconómicos son capaces de explicar de manera significativa, la probabilidad que una vivienda efectivamente sea un asentamiento informal en la ciudad de Bogotá, para el periodo analizado 2010-2018.

Otra de las pruebas aplicadas en este modelo son las curvas de ROC, este test aplicado a modelos Logit implica que el modelo se puede aceptar como adecuado cuando el área bajo la curva es superior a 0.5 lo cual se evidencia en la ilustración 8. Cuando el área bajo la curva es superior a 0.5 se dice que el modelo sí tiene poder predictivo.

Así mismo la Tabla 8 determina que el 91,88% de las variables están correctamente clasificadas.

Se calculan además odds ratio y efectos marginales para validar los impactos en la variable regresada. Para el caso del resultado de los odds ratio, se indica que cada variable que tiene salida cercana a 1 en la columna de los odds ratio, tiene poca incidencia en la variable dependiente.

La política pública de vivienda en Colombia, establece como instrumento de acceso a la vivienda, el otorgamiento de un subsidio adjudicado de varias maneras, identificando además que los principales determinantes para la adquisición de vivienda son el ingreso de la persona cabeza de hogar, de acuerdo con el resultado del modelo Logit aplicado.

Sin embargo, es importante tener en cuenta que el cierre financiero para acceso a vivienda se logra con el acceso al crédito hipotecario, cuando el crédito hipotecario es aprobado, se desembolsa el subsidio de vivienda, pero el crédito de vivienda, también está en función del ingreso del hogar y por supuesto como todo crédito, está en función de la capacidad de endeudamiento que tengan las personas.

CAPÍTULO 3

EFFECTOS DE LA POLÍTICA PÚBLICA DE VIVIENDA EN LOS ASENTAMIENTOS INFORMALES EN BOGOTÁ

3.1 El análisis del efecto de las políticas públicas de vivienda en Bogotá en relación con los asentamientos informales se basó además de los datos transversales de la GEIH en el estudio empírico que realizó la ONG TECHO, y cuyas estadísticas se consultaron, revisaron y junto con otras fuentes como CAMACOL, se integraron a la investigación. El documento de TECHO se denomina “Derecho a Bogotá 2015” y en su momento fue presentado al Congreso de la República en octubre de ese año. Se consultó además, el informe de Actividad Edificadora (Segmento Residencial y No Residencial) generado por CAMACOL.

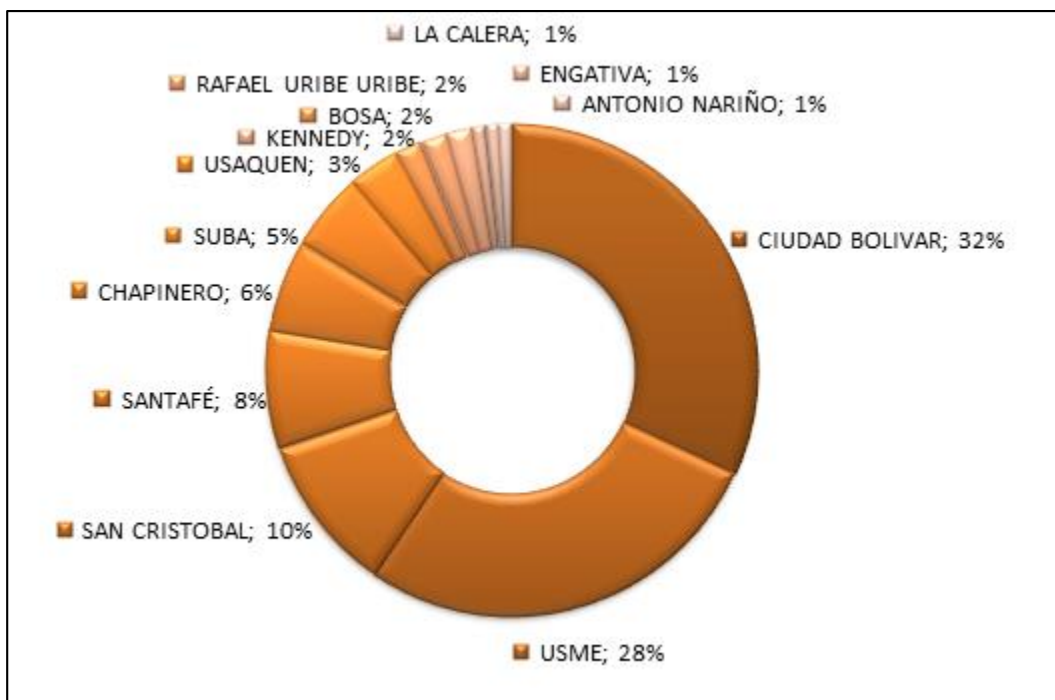
Derecho a Bogotá 2015 se utilizó con el propósito de no desconocer los aportes realizados por diferentes agentes que están interesados en este fenómeno. En la investigación de TECHO, se determinó que existen para Bogotá 125 asentamientos informales en 13 localidades de Bogotá. Ciudad Bolívar y Usme son claramente las localidades de Bogotá que más asentamientos informales presentan tal como lo indica la tabla 11.

Tabla 11: Cantidad de asentamientos informales identificados por TECHO en la ciudad de Bogotá.

LOCALIDAD	Cantidad de Asentamientos
ANTONIO NARIÑO	1
BOSA	2
CHAPINERO	7
CIUDAD BOLIVAR	38
ENGATIVA	1
KENNEDY	2
LA CALERA	1
RAFAEL URIBE URIBE	2
SAN CRISTOBAL	13
SANTAFÉ	11
SUBA	7
USAQUEN	5
USME	35
Total general	125

Fuente: Elaboración propia con datos del estudio Derecho a Bogotá 2015. (ONG TECHO)

Ilustración 8: Porcentaje de participación de asentamientos informales por Localidad en Bogotá.



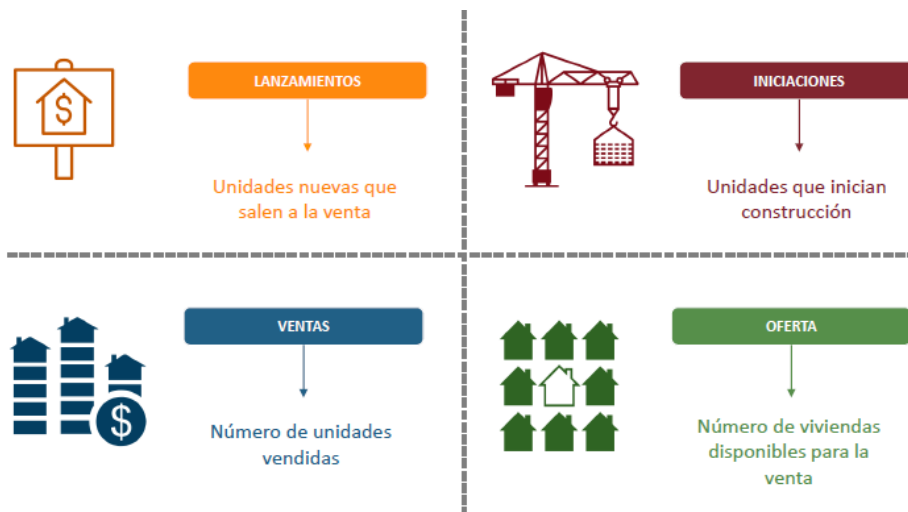
Fuente: Elaboración propia con datos del estudio Derecho a Bogotá 2015. (ONG TECHO)

La Ilustración 8 presenta la participación porcentual por localidad donde se evidenció que el 70% de los asentamientos informales son aportados por Ciudad Bolívar, Usme y San Cristóbal.

El análisis de los resultados de las políticas públicas de vivienda en Bogotá, debe atravesar por la evaluación no solamente de la vivienda en sí, si no, evaluar el acceso a servicios de calidad en la vivienda, y en sus inmediaciones. Acceso a servicios públicos e infraestructura, lo cual debe conllevar al mejoramiento de la calidad de vida de las personas que allí habitan. Es importante tener presente variables relativas a las características infraestructurales de la vivienda como el material empleado en las paredes, el material de los pisos y servicios públicos a los que se tienen acceso, transporte, seguridad, pasando además por el acceso a servicios de salud y educación como guarderías, escuelas y colegios, etc.

A continuación se presentan algunos datos estadísticos que evidencian los principales resultados de la política pública de vivienda en Bogotá. Para mejorar la comprensión de los conceptos, CAMACOL tiene las siguientes definiciones a nivel nacional.

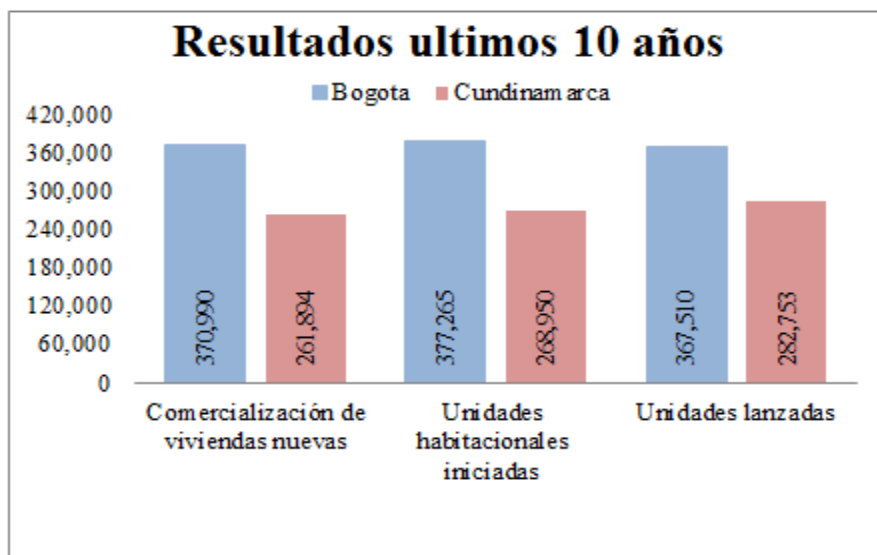
Ilustración 9: Definiciones para unidades de vivienda Camacol.



Fuente: CAMACOL. Septiembre 2019.

La siguiente grafica brinda un comparativo de los resultados de los últimos 10 años en Bogotá versus Cundinamarca.

Ilustración 10: Resultados 2010-2018.



Fuente: Elaboración propia con datos de CAMACOL (Sep 2019).

En cuanto a la producción de vivienda de interés social, se identifica la culminación en promedio de 21.672 viviendas al año. Si bien no fue posible obtener los datos de los subsidios entregados por los diferentes organismos autorizados en la ciudad Bogotá, en un informe de evaluación de política pública del programa de vivienda y hábitat humanos (2015) de la Secretaría de Hábitat, se reporta que en el período comprendido entre el 2009 y 2012 se asignaron 14.025 subsidios, de los cuáles sólo se desembolsaron 8.971, es decir el 64% de la aprobación total. La producción de unidades de vivienda para el mismo periodo de tiempo fue de 87.603 (CAMACOL, 2016), lo que indica una asignación de tan sólo el 10,24% de la producción de vivienda de interés social a la población más vulnerable. Ésta afirmación, teniendo que la Secretaría de Hábitat sólo gestiona los subsidios de los hogares que no cuentan con vinculación a las Cajas de Compensación Familiar, es decir los que no tienen una relación contractual formal.

En lo referente a vivienda de interés prioritario se identifica que en promedio se inicia al año la producción de 6371 unidades. La variación porcentual no es regular, en el 2008 la producción incrementó en un 79% con relación al año anterior, en el 2009 (-29%), 2010 (7%), 2011 (-35%), 2012 (61%), 2013 (13%), 2014 (40%) y 2015 (-39%).

De la misma manera, la vivienda de interés social tiene un promedio de producción anual de 14.404 unidades, presentándose un incremento del 133%, del 2007 al 2015 En 2008 incrementó un 44% con relación al año 2007, en el 2009 (22%), 2010 (47%), 2011 (51%), 2012 (-37%), 2013 (17%), 2014 (-26%), y 2015 (26%)

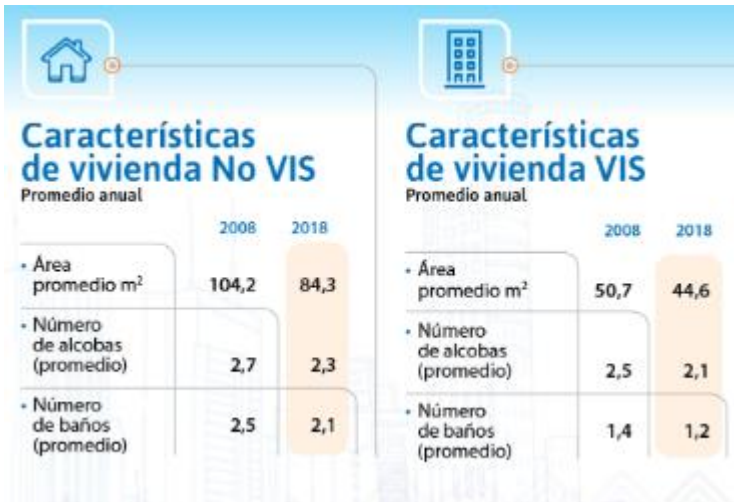
De la producción total de vivienda (de 0-70 a 350 SMLV), las VIS representan el 49% de la producción, sin embargo tan sólo el 15.11% corresponde a las VIP.

□ Porcentaje de representación del Sector de la Construcción en el PIB de Bogotá

La participación del sector de la construcción en el PIB, el crecimiento ha sido sostenido, con variaciones que van entre el 4,53 y el 6,86. Los mayores incrementos se dan entre el 2004 (6.40) y el 2009 (6.40), los cuales pueden relacionarse directamente con la implementación

del microcrédito inmobiliario y la creación del Fondo Nacional de Vivienda, en el periodo presidencial de Álvaro Uribe.

Ilustración 11: Características vivienda 2008 vs. 2018.



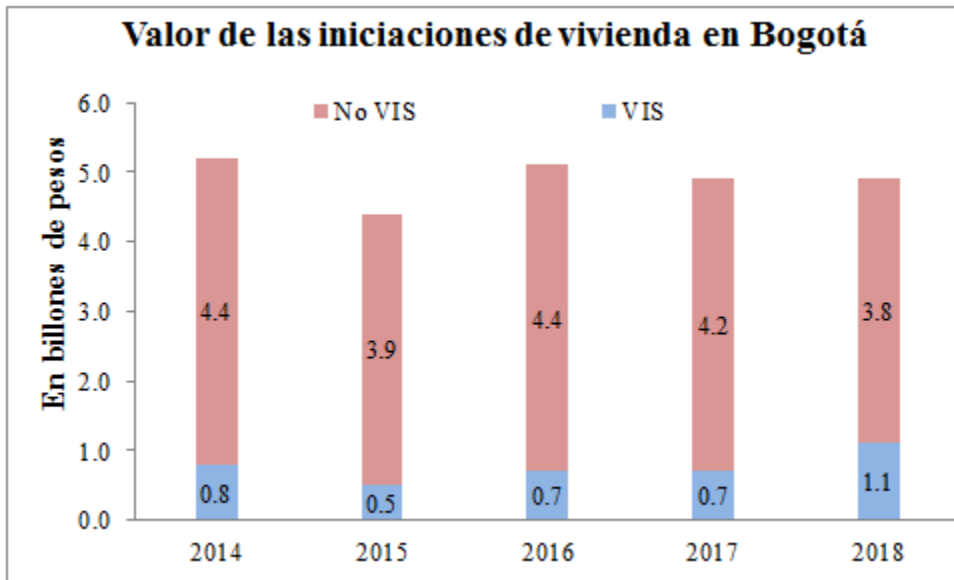
Fuente: CAMACOL (Sep 2019).

Ilustración 12: Licencias de construcción 2008 vs. 2018.



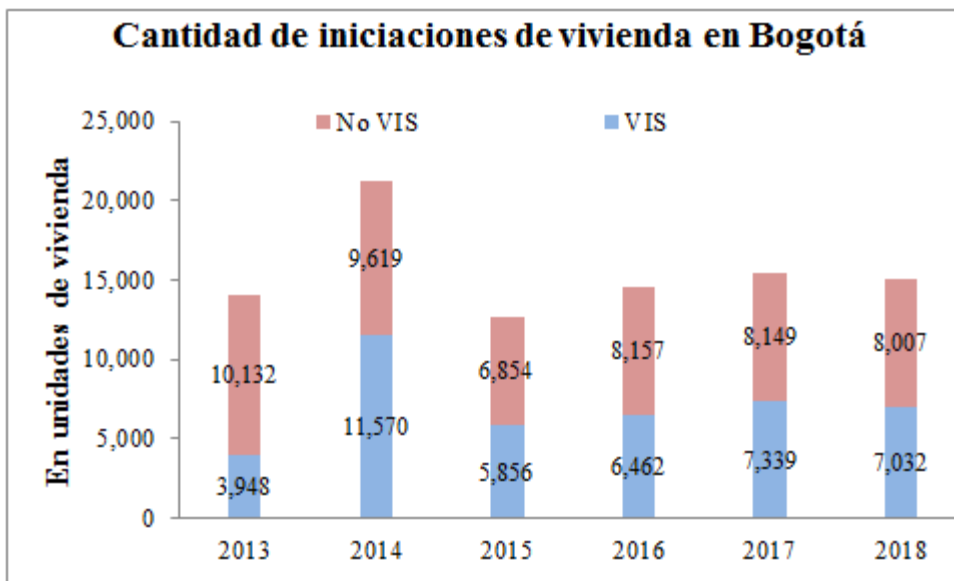
Fuente: CAMACOL (Sep 2019).

Ilustración 13: Valor en Billones de pesos de las iniciaciones de viviendas en Bogotá



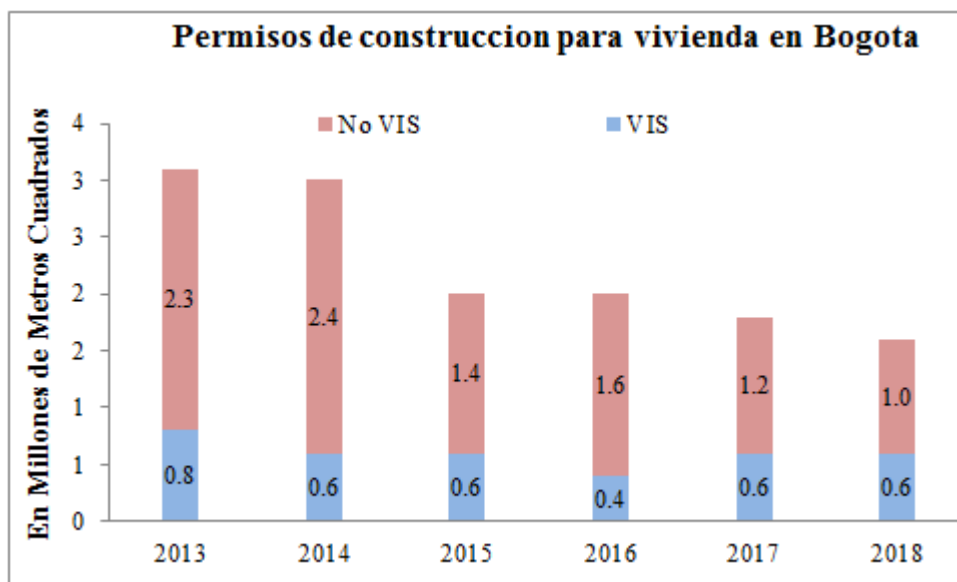
Fuente: Elaboración propia con datos de CAMACOL (Sep 2019).

Ilustración 14: Cantidad de unidades de vivienda iniciadas en Bogotá.



Fuente: Elaboración propia con datos de CAMACOL (Sep 2019).

Ilustración 15: Permisos de construcción para vivienda en millones de metros cuadrados.



Fuente: Elaboración propia con datos de CAMACOL (Sep 2019).

En lo referente a crecimiento económico, la evaluación presentada en este documento evidenció que en términos de la producción total de vivienda, entre los años 2007 y 2011, se duplicó el número de unidades, pasando de 24.219 a 46.112; a partir de ese mismo año hasta el 2015, se ha fabricado un promedio anual de 47.180 unidades, de las cuales 15.802 son de interés social y 6.070 VIP. Aún así, la sostenibilidad presentada desde el año 2011 en el promedio de producción de unidades de vivienda, no ha sido significativamente representativa en el PIB, el porcentaje del sector de la construcción en éste ha oscilado entre el 4,45% a 6,86%, con tendencia a la baja desde el 2008 (De 6,44% a 4,53%). De la misma manera, el índice de ocupación en el sector ha fluctuado entre el 5% y el 7%, no reflejando grandes cambios en la disminución del índice de desempleo.

Es de destacar que justamente a partir del año 2011 los precios de vivienda han incrementado hasta en un 40%, y que lo han hecho en una mayor proporción con relación al incremento de los costos de producción. Este fenómeno puede incidir directamente en el indicador de déficit cuantitativo; sin embargo en Colombia la última medición se realizó en

el año 2005, razón por la cual a futuro éste deberá ser un tema relevante para evidenciar la incidencia en la cobertura y capacidad de la política para generar transformaciones sociales a profundidad.

CONCLUSIONES

Diferentes estudios aseguran que la Vivienda de Interés Social es un gran promotor de desarrollo económico, por ello en el periodo de tiempo analizado (2010-2018) aparece en el Plan Nacional de Desarrollo como una de las locomotoras que jalonarían el crecimiento del país, sin embargo es clave enunciar que este fenómeno de los asentamientos informales no se puede abordar meramente desde la concepción de políticas públicas orientadas sobre lo económico, sino que deben ser articuladas desde lo social. Dado que en la mayoría de casos la población que vive en los asentamientos informales es carente de acceso a cualquier tipo de financiación o crédito (se presenta exclusión financiera), su capacidad de ahorro es baja o nula en la mayoría de los casos, no cuentan con una vinculación laboral que les permita acceder a subsidios por lo cual la política pública de vivienda no se ajusta a ellos de forma tal que logren realizar el cierre financiero para contar con su vivienda. Si no se logran cerrar esas brechas de acceso jamás contarán con vivienda, y el fenómeno en lugar de mermar, se hará más grande. Lo anterior claramente aumentará sus carencias y propenderá en mayor desigualdad y aumento de la pobreza.

Por medio de los datos estadísticos provistos por el DANE se logró construir un modelo Logit teniendo en cuenta que existe mucha información de donde poder hacer varias inferencias.

La recomendación realizada por el autor es plantear una política de vivienda social, lo cual es fundamental y no puede ser la misma política pública de vivienda para personas que cumplen con todo el cierre financiero por sus posibilidades, como para aquellas personas que no tienen acceso y no cumplen con estas mismas condiciones.

Explorar soluciones que no se estén ofreciendo dentro del país, innovar en materia de vivienda social, ya que existen planes de vivienda social que se están ofreciendo en otros países, como el arrendamiento social, el leasing de carácter social y que, se pueden implementar en Bogotá. Sin embargo esto no es suficiente, es necesario pensar en mecanismos mucho más sofisticados de captura de plusvalías para provisionar de forma

eficiente tierras y suelo dotado de servicios y equipamientos que permita el desarrollo de proyectos de interés social que estén dentro de la ciudad y proyectos que no segreguen las familias o las releguen a las periferias de la ciudad, para ello es necesario la compra de terrenos dentro del perímetro urbano de la ciudad, allí donde los suelos tienen precios altos, pero incluso ya cuentan con redes de servicios públicos, esto se puede lograr a través de proyectos de renovación urbana de los mismos sectores deprimidos de la ciudad.

En ese contexto es necesario hablar de programas de vivienda social que se están implementando en países incluso en Centro América, que prácticamente permiten decir con contundencia que no existen asentamientos informales en la ciudad. El caso particular es el de la ciudad de Leon en Nicaragua, donde el gobierno de la ciudad se adelantó a la informalidad, proveyó una gran extensión de tierra con servicios para familias de escasos recursos, quienes realmente requieren de medidas diferentes a la triada de Subsidio, Crédito y Ahorro.

Durante varios años, la ciudad de Leon, han desarrollado un programa de vivienda social con un capital semilla establecido. Este se convirtió en un fondo de recursos rotativos, que se nutre de la venta de lotes, el cual se reinvierte en el mismo proyecto. Las familias adquieren el lote a muy bajo precio y con financiación, accediendo a un lote de vivienda escalonada y auto construible, con todos los servicios y conectado a la ciudad.

Lo anterior hace evidente que sí se puede proponer y ejecutar planes de vivienda social que permitan ir en la dirección correcta, eliminando completamente esta problemática en las ciudades latinoamericanas.

Incluso en Colombia los modelos de colonización dirigida evidencian planteamientos de política pública en el sentido de la recomendación realizado por el autor. Casos puntuales como la colonización del Carare en Santander en los años 50, incluían una provisión de tierra a los colonos y acceso a crédito y financiación para compra de semillas, ganados y capital de trabajo. De acuerdo con García este programa permitió el desarrollo de la región: *“Los colonos de la región contaron con la financiación, a plazos adecuados, facilitada por el ICI*

directamente o por intermedio de las entidades nacionales tales como: Instituto de Crédito territorial, Caja de Crédito Agrario, Fondo de Fomento Ganadero y Banco Popular, para la adquisición de sus tierras, construcción de viviendas, compra de herramientas, semillas, ganados y demás gastos de explotación y sostenimiento”. (García, 2013).

Aunque este es un ejemplo de un modelo de colonización implementado hace casi 70 años, es oportuna su validez en la revisión de políticas integrales, que proveen más que solo el acceso a la vivienda, incluían todo un portafolio de servicios para promover el desarrollo económico y social de las personas.

Este tipo de programas también permitirían que las instituciones del estado y del distrito se adelanten a la urbanización pirata, por medio de estos mecanismos se puede evitar que el estado llegue después a legalizar y no antes a proveer un terreno óptimo para la construcción y desarrollo de viviendas para los más pobres.

La promulgación de políticas públicas de vivienda social se deben considerar la orientación hacia instituciones económicamente inclusivas, que propendan al bien común, dado que la dotación y construcción de vivienda social, no debería tener como objetivo primordial la creación de riqueza por encima de la provisión de viviendas a los menos favorecidos.

La presencia de los asentamientos informales en la ciudad de Bogotá, es el resultado de la poca gestión en lo relacionado con Políticas Públicas de Vivienda en las cuales no existe un mecanismo de acceso a vivienda por parte de la población más vulnerable, desconociendo que el problema es integral y como tal, requiere soluciones integrales. Intervenciones a la población más vulnerable, puesto que no se trata solo de una vivienda, se trata de educación para mejorar sus oportunidades, se trata de; acceso a la sociedad, y hacerse parte del sector productivo, ser parte de la economía de la ciudad. Es tener entre otras cosas, opciones de transporte dignas, desarrollo de equipamientos en sus barrios, hospitales, centros de atención a los niños, jardines infantiles, escuelas, colegios, servicios públicos, etc.

Ademas de lo anterior, existe dificultad de acceso a los centros de trabajo, dado que la vivienda para los más desfavorecidos está alejada de los centros de desarrollo económico, lo cual les implica grandes esfuerzos en desplazamiento diario.

Dentro de todo el análisis de resultados de la aplicación de la política pública de vivienda social, es importante el desarrollo de los programas superando los problemas de acceso a estos, es decir dado que es conocido para los hacedores de política pública, dichos problemas, se hace pertinente la reformulación de los mismos para mejorar la cobertura y el acceso a vivienda a las clases menos favorecidas con el propósito de permitir el acceso a dichos planes. Superada la falta de asequibilidad de los hogares con menores recursos a líneas de financiación, el planteamiento de políticas deberá permitir la reducción de nuevos asentamientos informales.

Es necesario introducir en la creación de políticas públicas el concepto de “Política Pública Social” como actor principal que permita superar y cerrar brechas, en este campo. El formular en ese eje, llevara a una mejor toma de decisiones en pos de una mejor sociedad, reconociendo “el bien común” como el actor principal en el mejoramiento de la calidad de vida.

Otro hecho importante que ha impactado los resultados de la política pública propuesta, es la pérdida de poder adquisitivo del salario devengado. Esto quiere decir que el asalariado pierde poder adquisitivo frente al valor de los bienes que consume. Cada vez el dinero alcanza para menos, por lo cual el lograr acceder a una vivienda de interés social se aleja en el tiempo, esto sumado al costo del suelo en Bogotá (El valor del suelo es un factor que no es del alcance de esta investigación).

PERSPECTIVAS FUTURAS DE LA INVESTIGACION

La investigación presentó conclusiones en respuesta a las preguntas planteadas, sin embargo en el transcurso de la misma se dio origen a nuevas líneas de investigación que plantean proyectos de investigación muy interesantes a partir de este documento.

El fenómeno de los asentamientos informales en Bogotá puede ser investigado desde la perspectiva de la densificación, dado que se determinó por medio de esta investigación que la creación o formación de nuevos asentamientos ha sido contenida o controlada por mecanismos propios de la alcaldía en conjunto con el accionar de la fuerza pública, es pertinente analizar si los asentamientos ya existentes han experimentado algún tipo de crecimiento o densificación, lo cual no estaba dentro del alcance de la presente investigación.

Otra línea que se puede abrir en torno a esta investigación, es el impacto que ha tenido la migración de ciudadanos venezolanos, los cuales se han asentado en Bogotá, inicialmente en tránsito a otras capitales de Latinoamérica, (Lima y Quito principalmente), pero que han encontrado en Bogotá una oportunidad de residir, dadas, las condiciones de visado y control fronterizo que plantea Colombia, con una política de puertas abiertas para esta población migratoria.

Esta última línea de investigación se origina debido a la conjugación de variables que afectan la realidad nacional en estos momentos. Latinoamérica y Colombia especialmente, es impactada por la diáspora venezolana lo cual plantea un reto interesante al conjugar este fenómeno con el que se estudió es este documento.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

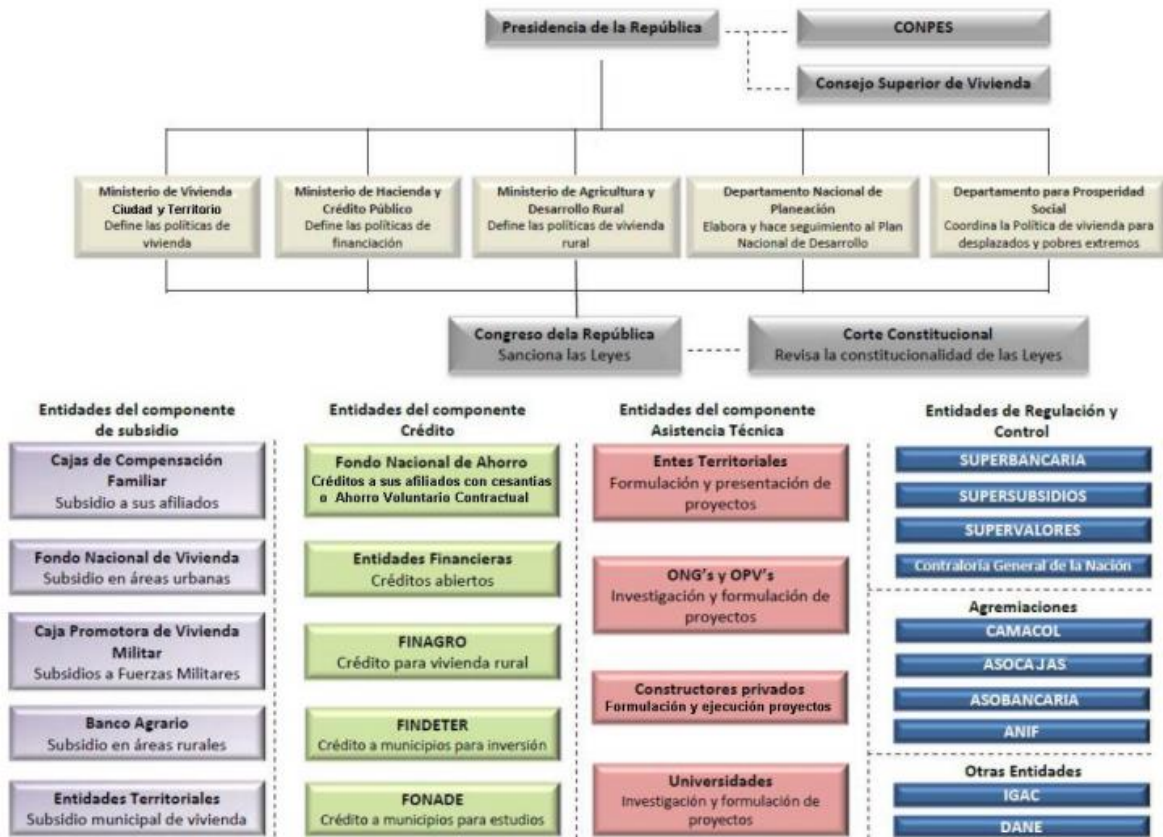
- Acemoglu, D., & Robinson, J. (2012). *Porque fracasan los países*. Barcelona, España: Editorial Deusto.
- Arcos, O., & Vernazza, A. (2017). *Riqueza y Vivienda: Elementos conceptuales desde enfoques de economía pública, social, financiera y de las organizaciones*. Universidad Santo Tomas. Bogotá: Ediciones USTA.
- Arévalo, D. (1997). Misiones Económicas internacionales en Colombia 1930 – 1960. Comité de Investigaciones de la Facultad de Humanidades y Ciencias Sociales de la Universidad de los Andes. Pag. 7-24
- Ayala, J. (1999). *Instituciones y Economía. Una introducción al neoinstitucionalismo económico*. México. Fondo de Cultura Económica.
- Bárcena A. & Simioni D. (2003). *Gestión urbana para el desarrollo sostenible en América Latina y el Caribe*, [Libro en línea]. Santiago de Chile. Disponible en: <http://www.eclac.org/publicaciones/xml/8/14288/lcg2203p.pdf>
- CAMACOL (2019). *Actividad Edificadora, Segmento Residencial y No Residencia. Coordinada Urbana*. Bogotá, Colombia.
- Canestrato, M. L. (2013). Ilegales, irregulares, informales? aportes para un debate sobre el acceso al suelo. Nómadas. Revista Crítica de Ciencias Sociales y Jurídicas. Nº Especial: América Latina. Pp. 1-22. Universidad Nacional de Mar del Plata – CONICET, Argentina.
- Carnevali, N. & Trujillo, R. (2001). *La acción colectiva en los asentamientos informales para la transformación del hábitat*. Revista Provincia, Nº 23, enero-junio 2010, pp. 11-31.
- Ceballos, O. (2008). *Vivienda social en Colombia: Una mirada desde su legislación 1918-2005*. Editorial Pontificia Universidad Javeriana. ISBN 9789587161847. Pag 277.
- Clichevsky, N. (2000). *Informalidad y segregación urbana en América Latina. Una aproximación*. División de Medio Ambiente y asentamientos humanos. Santiago de Chile.

- Clichevsky, N. (2001). *Mercado de tierra y sector inmobiliario en el área metropolitana de Buenos Aires -AMBA-. Transformaciones e impactos territoriales*. VI Seminario de la red de investigadores en globalización y territorio, Rosario, Argentina.
- Clichevsky, N. (2007). Informalidad y Regularización del suelo urbano en América Latina- *Algunas Reflexiones. Estudios urbanos e regionais*. V.9, N.2 / Noviembre 2007.
- Clichevsky, N. (2009). Algunas reflexiones sobre informalidad y regularización del suelo urbano., Bitácora, Num.14, Pp.63-88, Universidad Nacional de Bogotá.
- Chiappe, M. (Junio, 1999). La política de vivienda de interés social en Colombia en los noventa. Proyecto Interdivisional CEPAL “Instituciones y mercados” financiado por GTZ. Santiago de Chile.
- Coase, R. (1937). *The nature of the firm, (La naturaleza de la empresa)*. Recuperado de <http://www.fce.unal.edu.co/claroline/claroline/backends/download.php?url=L1VOSURBRF8zX0xBX09SR0FOSVpBQ0IPTI9ZX1NVU19BUkVBU19GVU5DSU9OQUxFUy9MYV9uYXR1cmFsZXphX2RlX2xhX2VtcHJlc2FfLV9Db2FzZS5wZGY%3D&cidReset=true&cidReq=2016007d6>
- (1996a), “La naturaleza de la empresa”, en Oliver Williamson y Sidney Winter (coords.), *La naturaleza de la empresa: orígenes, evolución y desarrollo*, FCE, México, pp. 29-48
- Constitución Política de Colombia. (1991). Bogotá. Recuperado de http://www.unesco.org/culture/natlaws/media/pdf/colombia/colombia_constitucion_politica_1991_spa_orof.pdf
- Contraloría de Bogotá D.C. (2015). *Acceso a la vivienda digna en Bogotá D.C. Plan Anual de estudios PAE 2015*. Bogotá, Colombia: Universidad Nacional de Colombia.
- DECLARACIÓN UNIVERSAL DE DERECHOS HUMANOS Adoptada y proclamada por la Asamblea General en su resolución 217 A (III), de 10 de diciembre de 1948. Recuperado el 3 de mayo de 2016 de http://www.hchr.org.co/documentoseinformes/documentos/carceles/1_Universales/B%E1sicos/1_Generales_DH/1_Declaracion_Universal_DH.pdf
- DERECHO A BOGOTA (2015). *Informe de asentamientos informales TECHO*.

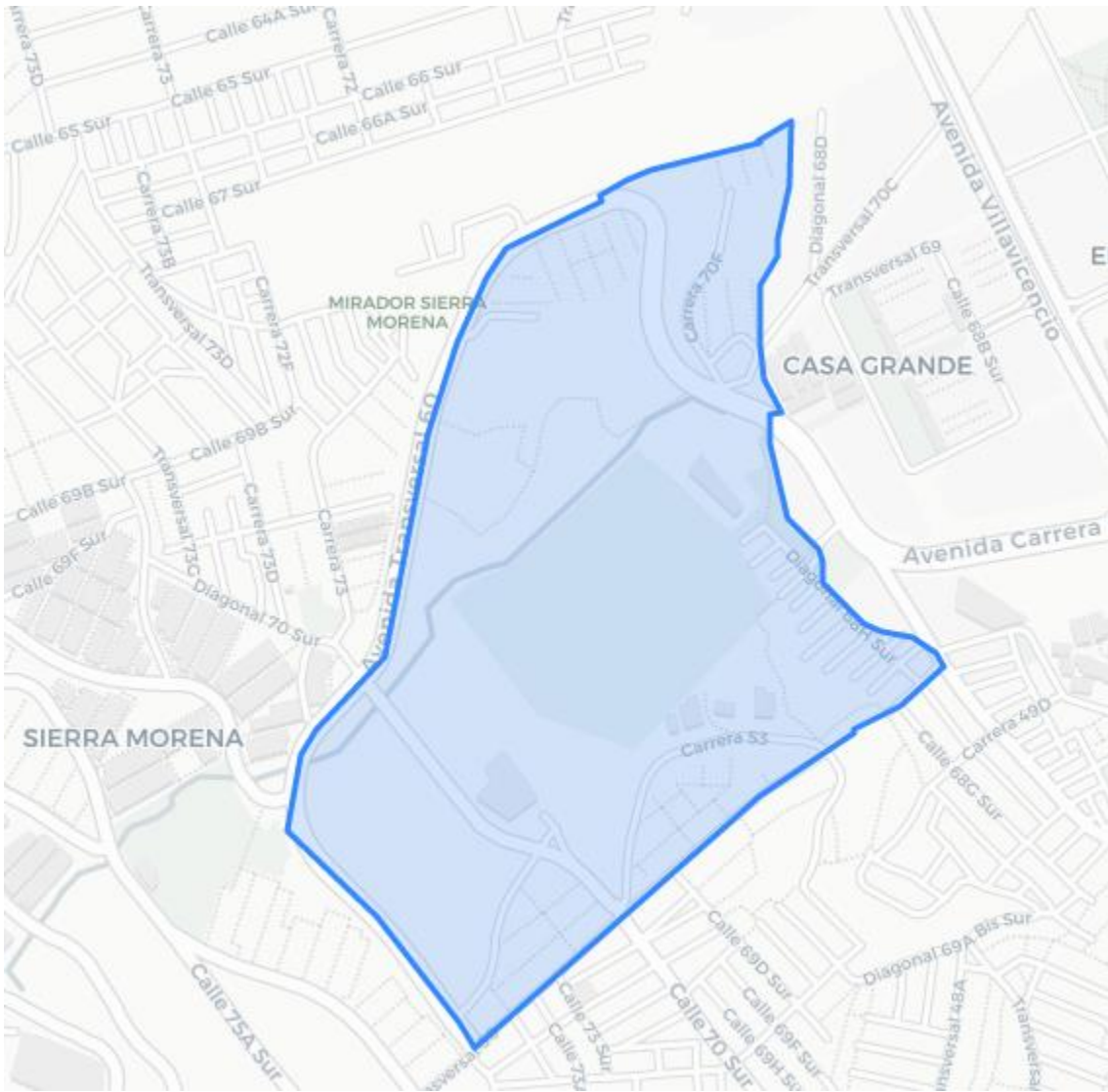
- Díaz-Cotrino, Y. (2007). La Vivienda Obrera. ¿Un elemento Apaciguador o Modernizador? La intervención del Estado en Bogotá 1918-1942. *Revista de Arquitectura*, vol.9, Pag. 5-12.
- Fernandes, E. (2011). *Regularización de asentamientos informales en América Latina*. Lincoln Institute of Land Policy: Cambridge, p.56.
- García, O. (2013). *Colonización del Carare, Santander, Colombia, 1953-1957*. Tesis doctoral en Historia. UPTC, Tunja, Boyacá, Colombia.
- García, S. (2005). *El enfoque neo-clásico de la organización espacial y el mercado del suelo*. Lincoln Institute for Land Policy.
- González, M. & Prieto, V. & Neuta, Z. (2013) Evolución de la política de vivienda en Colombia. Politécnico Gran Colombiano.
- Márquez, Y. & Silva, J. (2008). *Pensamiento económico con énfasis en pensamiento económico público*. Bogotá, Colombia. Escuela superior de Administración Publica.
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (2014). Colombia: Cien años de políticas habitacionales. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio para el Séptimo Foro Urbano Mundial. ISBN: 978-958-57464-1-1 Panamericana Formas e Impresos S.A. Bogotá, Colombia. Recuperado de <http://www.minvivienda.gov.co/Documents/100anosdepoliticashabitacionales.pdf>
- Montaña, A. (2006). *La organización en la teoría económica. Una Introducción*. Revista Suma Administrativa, Universidad Nacional de Colombia. 1(1) 72-83. Recuperado http://www.konradlorenz.edu.co/images/publicaciones/suma_negocios/organizacion.pdf
- North, D. (1990). *Instituciones, cambio institucional y desempeño económico*. Traducción Agustín Bárcena. México. Fondo de Cultura Económica.
- North, D. (1993). *Instituciones*. Traducción Enrique Bour. Premio Nobel Ciencias Económicas. Estocolmo Suecia.
- Olson, M. (1996). *Distinguished Lecture on Economics in Government: Big Bills left on the Sidewalk: Why some Nations are Rich, and Others Poor*. The Journal of Economic Perspectives. Vol 10, No 2.

- Ostrom, E (2009). "Beyond markets and states: Polycentric governance of complex economic systems" Disponible en: www.nobelprize.org/nobel_prizes/economics/laureates/2009/ostrom_lecture.pdf.
- Ostrom, E. (2013). *Comprender la diversidad institucional*, 1a. ed. en castellano, Oviedo, España.
- Ostrom, E. (1990). *El gobierno de los bienes comunes. La evolución de las instituciones de acción colectiva*. México. Fondo de Cultura Económica. Traducción Corina de Iturbide Calvo Adriana Sandoval (2000) Recuperado de <https://www.crim.unam.mx/web/sites/default/files/El%20gobierno%20de%20los%20bienes%20comunes.pdf>
- Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá. (2013), *Segregación socioeconómica en el espacio urbano de Bogotá D.C.* Bogotá, Colombia. Universidad Nacional de Colombia. Recuperado de http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalSDP/actualidad-SDP-home/Segregacion_Socioeconomica_Espacio_Urbano_Bogota_Junio_0.pdf
- Smolka, M. & Biderman, C. (2011). *Vivienda informal: una perspectiva de economista sobre el planeamiento urbano*. Lincoln Institute of Land Policy Documento de trabajo. Lincoln Institute Product Code: WP11MS2SP.
- Rodríguez, D. (2013). *El derecho a la vivienda en Colombia, una mirada político-constitucional y jurisprudencial*. Criterio Jurídico Garantista. Año 5, No. 9. Jul.-Dic. de 2013. ISSN: 2145-3381. Fundación Universidad Autónoma de Colombia, Bogotá.
- Williamson, O. (1989). *Las instituciones económicas del capitalismo: empresas, mercados y contratos relacionales*. México. Fondo de Cultura Económica.
- Williamson, O. (1975). *Mercados y jerarquías: su análisis y sus implicaciones antitrust*. Traducción Evangelina Niño de la Selva. México. Fondo de Cultura Económica.
- Williamson, O. & Winter G. (1991). *La naturaleza de la empresa. Orígenes, evolución y desarrollo*. Traducción Eduardo L. Suarez. México. Fondo de Cultura Económica.
- Williamson, O. (2000). *The New Institutional Economics: Taking Stock, Looking Ahead*. *Journal of Economic Literature*, Vol. 38, 595-613.

ANEXO A. ESQUEMA DE LA ESTRUCTURA INSTITUCIONAL DE LA POLITICA PÚBLICA DE VIVIENDA EN COLOMBIA.



ANEXO B. MAPA DEL SECTOR DE SIERRA MORENA EN BOGOTA.



ANEXO C. FOTOGRAFÍAS REALIZADAS POR EL AUTOR EN EL SECTOR DE SIERRA MORENA EN BOGOTÁ.

Ciudad: Bogotá.

Localidad 19: Ciudad Bolívar.

UPZ 69: Ismael Perdomo

Código Postal: 111921

Barrio: Sierra Morena



Ciudad: Bogotá.
Localidad 19: Ciudad Bolívar.
UPZ 69: Ismael Perdomo
Código Postal: 111921
Barrio: Sierra Morena



Ciudad: Bogotá.
Localidad 19: Ciudad Bolívar.
UPZ 69: Ismael Perdomo
Código Postal: 111921
Barrio: Sierra Morena

