



**Mecanismos Financieros como Herramienta de Política Pública para la Reducción del Déficit Habitacional en el Municipio de Neiva, Departamento del Huila**

Luisa Fernanda Vidal Díaz

Carlos Javier Moreno Silva

Corporación Universitaria Minuto de Dios

Rectoría Virtual y a Distancia

Maestría en Gerencia de la Innovación en Proyectos

Políticas Públicas

Noviembre de 2024

Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional

**Mecanismos Financieros como Herramienta de Política Pública para la Reducción del Déficit Habitacional en el Municipio de Neiva, Departamento del Huila**

Luisa Fernanda Vidal Díaz

Carlos Javier Moreno Silva

Trabajo de Grado presentado como requisito para optar al título de Magíster en Gerencia de la Innovación en Proyectos

Asesor

Julián Andrés Martínez Rincón

MBA - Ingeniero Electrónico, Esp. Gerencia de Proyectos – Esp. SST

Corporación Universitaria Minuto de Dios

Rectoría Virtual y a Distancia

Maestría en Gerencia de la Innovación en Proyectos

Noviembre de 2024

### **Agradecimientos**

Expresamos nuestros agradecimientos a cada una de las personas que han formado parte del éxito de nuestro trabajo de investigación y toda la trayectoria de este proceso académico. Agradecemos a nuestro director de tesis, Julián Andrés Martínez Rincón, por su orientación y apoyo constante; A nuestra familia, por su apoyo incondicional en nuestra vida académica; A la Corporación Universitaria Minuto de Dios-UNIMINUTO, por crear entornos académicos que impulsan nuestro crecimiento profesional, a cada uno de los docentes quienes forman parte del complemento de nuestros conocimientos académicos, quienes con mucha dedicación nos brindan una experiencia enriquecedora.

### **Dedicatoria**

Dedicamos nuestro trabajo de grado a nuestros padres, quienes son nuestra fortaleza en los momentos de incertidumbre. Desde el inicio de nuestra formación académica han sido un pilar fundamental y nos han enseñado que los grandes logros se obtienen con persistencia y sacrificio.

A nuestra hija Emily Julieta Moreno Vidal, quien es nuestra mayor inspiración y el motivo que nos impulsa a seguir adelante. Ella representa un sueño cumplido y el recordatorio constante de que todo lo que se hace con fe en Dios es posible.

Finalmente dedicamos este trabajo a nosotros mismos, porque este logro es el reflejo de nuestro compromiso y esfuerzo personal. Este es solo el comienzo de un largo y maravilloso camino, lleno de aprendizaje y crecimiento.

## Contenido

|  |    |
|--|----|
| Lista de tablas .....  | 7  |
| Lista de figuras .....   | 8  |
| Lista de anexos .....  | 10 |
| Resumen .....  | 11 |
| Abstract .....   | 12 |
| Introducción .....   | 13 |
| 1. Planteamiento del problema.....                                   | 15 |
| 1.2. Descripción del problema.....                                   | 15 |
| 1.3. Problema concreto .....   | 18 |
| 1.4. Pregunta de investigación.....                                  | 18 |
| 1.5. Objetivos de investigación.....                                 | 18 |
| 1.5.1. <i>Objetivo general</i> .....                                 | 18 |
| 1.5.2. <i>Objetivos específicos</i> .....                            | 18 |
| 1.6. Justificación de la investigación.....                          | 19 |
| 2. Marco de referencia .....   | 21 |
| 2.2. Antecedentes .....  | 21 |
| 2.2.1 <i>Políticas de financiación de vivienda en Colombia</i> ..... | 21 |
| 2.2.2 <i>Gobernanza</i> .....  | 22 |
| 2.3 Marco teórico.....   | 24 |
| 2.3.1 <i>Políticas públicas</i> .....                                | 24 |
| 2.3.2 <i>Políticas públicas de vivienda</i> .....                    | 28 |
| 2.3 Estado del arte .....  | 29 |
| 3. Metodología.....  | 32 |
| 3.1 Postura epistemológica.....                                      | 32 |
| 3.2 Enfoque, alcance y tipo de investigación .....                   | 32 |
| 3.3. Población y muestra.....  | 35 |
| 3.3.1 <i>Definición de la población</i> .....                        | 35 |
| 3.4 Cálculo y selección de la muestra.....                           | 36 |
| 3.5 Diseño metodológico.....   | 37 |

## Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional

|   |    |
|---|----|
| 3.5.1 Variables .....   | 38 |
| 3.6 Instrumentos de recolección de información .....  | 42 |
| 3.7 Análisis de información .....   | 45 |
| 3.8 Consideraciones éticas .....  | 46 |
| 3.8.1 Análisis de consideraciones éticas .....  | 46 |
| 4. Resultados .....   | 47 |
| 4.1 Resultados para el objetivo número uno: políticas nacionales y territoriales de<br>financiación de vivienda .....   | 47 |
| 4.2 Resultados para el objetivo número dos: diagnóstico sobre el contexto de financiación<br>de vivienda en Neiva .....   | 50 |
| 4.3 Resultados para el objetivo número tres: sobre el diseño de propuesta de mecanismos<br>financieros para la reducción del déficit habitacional en el municipio de Neiva Huila -Policy<br>Brief (informe de política) ..... | 62 |
| 5. Conclusiones .....   | 70 |
| 6. Recomendaciones .....  | 73 |
| Referencias bibliográficas .....  | 75 |
| Anexos .....  | 81 |

**Lista de tablas**

|   |    |
|---|----|
| Tabla 1. <i>Déficit habitacional en Neiva al 2020</i> ..... | 17 |
| Tabla 2. <i>Variables</i> .....                             | 39 |
| Tabla 3. <i>Proceso de validación del instrumento</i> ..... | 44 |
| Tabla 4. <i>Plan operativo</i> .....                        | 73 |

### Lista de figuras

|  |    |
|--|----|
| Figura 1. <i>Ciclo de políticas públicas</i> .....   | 28 |
| Figura 2. <i>Autorización tratamiento de datos</i> .....   | 50 |
| Figura 3. <i>¿Qué tan informado se considera que están los usuarios de las opciones de financiamiento disponibles para adquirir vivienda en Neiva?</i> .....                                   | 51 |
| Figura 4. <i>¿Cómo calificaría la coordinación entre las entidades financieras, el gobierno y otros sectores para facilitar el acceso a mecanismos financieros de vivienda en Neiva?</i> ..... | 52 |
| Figura 5. <i>¿Son sostenibles los mecanismos financieros de vivienda en Neiva?</i> .....   | 53 |
| Figura 6. <i>¿Cómo considera el impacto de la informalidad laboral en el acceso a créditos de vivienda?</i> .....  | 53 |
| Figura 7. <i>¿Cómo calificaría la calidad del suelo disponible para la construcción de viviendas de interés social en Neiva?</i> .....   | 54 |
| Figura 8. <i>¿Cómo considera que son los desafíos para garantizar el acceso a una vivienda adecuada en Neiva?</i> .....  | 55 |
| Figura 9. <i>¿Cómo calificaría el acceso a vivienda en Neiva?</i> .....  | 56 |
| Figura 10. <i>¿En qué medida ha participado usted en el desarrollo de alternativas de financiamiento de vivienda en Neiva?</i> .....   | 57 |
| Figura 11. <i>¿Cuáles de los siguientes factores cree que son las principales limitantes en el financiamiento de vivienda en Neiva?</i> .....  | 58 |
| Figura 12. <i>¿Qué porcentaje de sus ingresos mensuales puede destinar al ahorro para vivienda?</i> . 59   |    |
| Figura 13. <i>¿Ha solicitado algún subsidio de vivienda?</i> .....   | 60 |
| Figura 14. <i>¿Conoce algunas de las siguientes alternativas de subsidio de vivienda en Neiva?</i> ....  | 61 |

Figura 15. ¿Cuáles de los siguientes factores facilitarían el acceso a financiamiento para vivienda? ..... 61

**Lista de anexos**

|  |     |
|--|-----|
| Anexo 1. <i>Ficha análisis documental mecanismos de financiación de vivienda</i> ..... | 81  |
| Anexo 2. <i>Carta a expertos</i> .....   | 82  |
| Anexo 3. <i>Matriz de congruencia</i> .....  | 83  |
| Anexo 4. <i>Operativización de variables</i> .....                                     | 84  |
| Anexo 5. <i>Procesamiento 1. validación de expertos</i> .....                          | 89  |
| Anexo 6. <i>Instrumento validado por los expertos</i> .....                            | 107 |
| Anexo 7. <i>Procesamiento de la prueba piloto</i> .....                                | 113 |
| Anexo 8. <i>Sistematización del instrumento de entrevista a profundidad</i> .....      | 117 |
| Anexo 9. <i>Policy Breif – o informe de política</i> .....                             | 125 |

## Resumen

En el mundo se prevé que al menos mil seiscientos millones de personas habitan viviendas que no cumplen con las condiciones adecuadas para vivir, esta realidad preocupante hace parte de un problema que ha ingresado a la agenda pública en Colombia, y a los Gobiernos de los niveles departamentales y municipales, como es el caso de Neiva, en donde dicha problema toma importancia en la planificación urbana y por ende conlleva a analizar otras variables como el desarrollo económico y social del municipio; en ese sentido, desde este estudio se propuso establecer mecanismos financieros como herramienta de política pública que contribuyan a la reducción del déficit habitacional para lo que se hizo necesario determinar mecanismos financieros utilizados a nivel nacional y territorial, realizando a su vez un diagnóstico sobre el contexto de la financiación de vivienda en Neiva y por último, diseñando una propuesta de mecanismos financieros para la reducir el déficit.

Ahora bien, en términos de las razones que justifican el presente estudio se tuvo este puede ser útil para que los decisores de políticas públicas adopten mecanismos financieros que garanticen un acceso a mayores soluciones de vivienda.

Por su parte, la metodología fue de carácter mixta, se utilizaron instrumentos como la encuesta y la entrevista a profundidad; dentro de los resultados, se destacaron barreras relacionadas con la falta de empleo formal, limitados ingresos económicos, ineficiencia en la coordinación interinstitucional para desarrollar proyectos acordes a las necesidades del territorio.

**Palabras clave:** *Gobierno, Planificación, Planificación Urbana, Desarrollo Económico y Social, Financiación de la Vivienda*

### **Abstract**

In the world, it is expected that at least one thousand six hundred million people live in homes that do not meet the appropriate conditions for living. This worrying reality is part of a problem that has entered the public agenda in Colombia, and the governments of the departmental levels. and municipal, as is the case of Neiva, where this problem takes importance in urban planning and therefore leads to analyzing other variables such as the economic and social development of the municipality; In this sense, this study proposed

establish financial mechanisms as a public policy tool that contribute to the reduction of the housing deficit, for which it was necessary to determine financial mechanisms used at the national and territorial level, in turn carrying out a diagnosis of the context of housing financing in Neiva and by Lastly, designing a proposal for financial mechanisms to reduce the deficit.

Now, in terms of the reasons that justify the present study, it could be useful for public policy makers to adopt financial mechanisms that guarantee access to greater housing solutions.

For its part, the methodology was mixed in nature, instruments such as the survey and in-depth interview were used; Within the results, barriers related to the lack of formal employment, limited economic income, inefficiency in inter-institutional coordination to develop projects according to the needs of the territory were highlighted.

**Keywords:** *Government, Planning, Urban Planning, Economic and Social Development, Housing Financing*

## Introducción

El acceso a la vivienda de calidad para la población es un asunto que es de preocupación del Estado, dada la importancia que tiene para las familias el solucionar sus necesidades habitacionales, puesto que el contar con una vivienda adecuada garantiza la protección, el acceso a servicios básicos, la posibilidad de reposo, la cocción y preparación de alimentos y la misma interacción cultural (ONU Habitat, 2019). En este orden de ideas, resulta relevante el estudiar las problemáticas que están relacionadas con los déficits habitacionales y la respuesta del Estado a nivel territorial para superar la carencia de vivienda, tanto en su dimensión cuantitativa como cualitativa.

En este sentido, se desarrolló un estudio de análisis sobre mecanismos financieros para solucionar el problema de vivienda en la ciudad de Neiva, que para la Cámara Regional de la Construcción del Huila –Camacol (2024), es una urbe en proceso de consolidación urbanística que se ha gestado en los últimos 40 años. De acuerdo con la información del Censo de Población y Vivienda (CNPV), mientras que para el año 2018 se contaba con una población de 357.392 habitantes -DANE (2018), para el año 2024, Neiva cuenta con 384.242 habitantes a nivel municipal, de los cuales 358.597 corresponden a población urbana, representando el 32% de la población del departamento del Huila, cumpliéndose así con los requerimientos definidos en el PND para implementar el tope VIS excepcional de 150 SMLMV, teniendo la ciudad de Neiva un déficit habitacional del 22,2%, del cual el 16,6% es cualitativo y el 5,6% cuantitativo (DANE, 2020) , lo que implica que existen aproximadamente 27.000 familias en Neiva con déficit habitacional que requieren respuestas desde el Estado para solucionar dicha necesidad.

De esta manera, el acceso a la vivienda configura una de las estrategias más importantes de la política social que intervienen en el avance de otras dimensiones fundamentales del

Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional bienestar y por ende en el crecimiento económico y en el desarrollo de un país (DANE, 2009). Ahora bien, analizar las alternativas potenciales para que el municipio de Neiva establezca una política territorial que contribuya al cierre financiero de proyectos de vivienda es un tópico de estudio novedoso y que puede contribuir a la reducción del déficit de vivienda en el municipio.

En este orden de ideas, esta investigación tuvo como propósito analizar mecanismos financieros potenciales a ser adoptados por el municipio de Neiva para fomentar el acceso a soluciones de vivienda. Este proceso investigativo desarrollo por un lado a partir de un análisis documental en donde, de acuerdo a Dulzaides Iglesias (2004) se ocupa de recopilar y procesar información; para este caso sobre; a) Mecanismos financieros nacionales para acceso a vivienda; b) experiencias exitosas de mecanismos financieros adoptados por otros entes territoriales para acceso a vivienda y c) Mecanismos financieros implementados en el municipio de Neiva para el acceso a la vivienda; en un segundo momento, se realizó un trabajo de campo por medio de encuestas y entrevistas a profundidad, allí se trató sobre los procesos o mecanismos financieros para el fomento del acceso a la vivienda, en esta etapa fue muy importante la participación de actores como gremios de la construcción, instituciones financieras, funcionarios de la Alcaldía Municipal, organizaciones comunitarias de vivienda entre otros; como tercer momento se procedió a realizar un análisis de alternativas de mecanismos financieros para recomendar su adopción al municipio de Neiva.

En este sentido, se tiene que los hallazgos esperados de esta investigación estuvieron orientados a identificar mecanismos de financiación de vivienda desde el ámbito territorial del municipio de Neiva, esto para poder proponer mecanismos para la implementación en la ciudad de Neiva de políticas de vivienda que ha adoptado el Estado colombiano; y que se adapten también a las necesidades propias y particularidades del territorio estudiado.

## **1. Planteamiento del problema**

### **1.2.Descripción del problema**

De acuerdo con la Organización de Naciones Unidas (2018) en el mundo cerca de 1600 millones de personas habitan en viviendas inadecuadas, así como viven cerca de 900 millones de personas en asentamientos informales. Esta realidad supone riesgos para la población que habita en viviendas inadecuadas en dimensiones de salud pública, económicas y culturales. En tal sentido, la vivienda se convierte en un derecho protegido por la Declaración de los Derechos Humanos y el Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales, así como el derecho a la vivienda que hace parte de los Objetivos de Desarrollo Sostenible-ODS- (Suárez & Velasco, 2018).

Ahora bien, se tiene que para considerar que una vivienda sea adecuada para la ONU (2019) debe contar con una serie de elementos como lo son:

- 1) Seguridad de tenencia
- 2) Disponibilidad de servicios y materiales
- 3) Asequibilidad
- 4) Habitabilidad
- 5) Accesibilidad
- 6) Ubicación
- 7) Adecuación cultural

Los anteriores criterios son importantes para que la vivienda sea adecuada, lo que implica que sea habitable para garantizar una vida digna, siendo en este sentido importante comprender que de acuerdo con la Ley 2079 de 2021 se reconoce la política pública de vivienda como “una política de Estado en aras de garantizar a largo plazo el desarrollo de los mecanismos y acciones

Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional que permitan su promoción, garantía y satisfacción” (Congreso de la República de Colombia, 2021). En este curso de acción se enmarca la política pública nacional de vivienda para la garantía del derecho a la vivienda y se tiene como objetivo el “Establecer mecanismos que permitan reducir el déficit habitacional cuantitativo y cualitativo en Colombia, mediante el aumento de subsidios, del financiamiento a la demanda y la promoción de la oferta y el suelo urbanizable en el país” (Congreso de la República de Colombia, 2021).

En este marco de actuación, el financiamiento de la demanda de vivienda se convierte en una herramienta de importancia para el acceso de vivienda, dado que si bien es cierto existen medidas de apoyo del gobierno nacional, para el caso de los territorios donde la población no tiene ingresos permanentes, existen limitantes para acceso al crédito de vivienda; se tiene por ejemplo que para el municipio de Neiva la alta tasa de informalidad laboral que se ubicó en el trimestre móvil marzo-mayo de 2023 en 48,8% (DANE , 2023), siendo esta una limitante para garantizar los cierres financieros de los proyectos de vivienda, dado que se requiere del cumplimiento por parte del potencial beneficiario de un ahorro programado.

Por su parte, el logro de la financiación de la demanda, contribuye a reducir el déficit cuantitativo de vivienda que hace referencia a aquellos hogares que no cuentan con una unidad de vivienda o los que deben compartir el mismo techo con otros hogares viviendo en hacinamiento, como también hace énfasis a aquellas viviendas que no pueden ser mejoradas debido a que la estructura no cuenta con condiciones técnicas apropiadas conformándose de esta manera los asentamientos informales.

**Tabla 1.** *Déficit habitacional en Neiva al 2020*

| <b>Tipo de déficit</b>               | <b>Total</b> |
|--------------------------------------|--------------|
| Déficit habitacional total           | 22,2%        |
| Déficit cualitativo total            | 16,6%        |
| Déficit cuantitativo total           | 5,63%        |
| Número total de familias con déficit | 27.000       |

Fuente: DANE (2020).

En este contexto, emergen programas de política nacional como Mi Casa Ya y otros subsidios del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, que junto con los subsidios otorgados por las Cajas de Compensación Familiar y los subsidios de las entidades territoriales contribuyen al fomento de la demanda de vivienda. Sin embargo, persisten problemáticas que de acuerdo con la Cámara Regional de la Construcción del Huila –Camacol (2024) tienen que ver con la alta densidad de viviendas que tiene Neiva que es de 220 hectáreas, siendo la razón de esta alta densidad el alto costo del suelo para vivienda de interés social que se ubica entre 400 mil y 600 mil pesos a razón de metro cuadrado bruto.

Estos altos costos del suelo se deben a factores como; a) escasez de tierras urbanizables en áreas centrales; b) alto costo de urbanizar; c) Plan de Ordenamiento Territorial desactualizado (Cely & Ospina , 2023). Estas se configuran como algunas de las razones que generan un alto costo del suelo, implicando que para construir vivienda se requiera una considerable inversión, por lo cual el estudio de mecanismo financieros (Aguilar Villanueva , 1995) que implemente el municipio como alternativa de fomento a la demanda de vivienda, es un vacío de conocimiento que se identifica y requiere del presente proceso de indagación. En tal sentido se formuló la siguiente pregunta de investigación: ¿Qué mecanismos financieros sirven como herramientas de política pública que contribuyan a la reducción del déficit habitacional en el municipio de Neiva?

### **1.3. Problema concreto**

La reducción de déficit habitacional es uno de los problemas que se han posicionado en la agenda pública en el país y en especial en el municipio de Neiva, siendo necesario establecer mecanismos de financiación dentro de las políticas públicas para poder brindar a la población soluciones habitacionales. En este contexto, resulta relevante analizar alternativas sobre mecanismos financieros territoriales que sirvan como herramienta para fomentar la mitigación de dicha problemática.

### **1.4. Pregunta de investigación**

¿Qué mecanismos financieros sirven como herramientas de política pública para contribuir a la reducción del déficit habitacional en el municipio de Neiva?

### **1.5. Objetivos de investigación**

#### ***1.5.1. Objetivo general***

Proponer mecanismos financieros como herramienta de política pública que contribuya a la reducción del déficit habitacional en el municipio de Neiva

#### ***1.5.2. Objetivos específicos***

- Determinar mecanismos financieros que se utilizan a nivel nacional y territorial de financiación de demanda de vivienda.
- Realizar un diagnóstico sobre el contexto de la financiación de vivienda en el municipio de Neiva.
- Diseñar propuesta de mecanismos financieros para la reducción del déficit habitacional en el municipio de Neiva.

Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional

## **1.6. Justificación de la investigación**

Los programas de vivienda interés social y/o prioritarios, impulsados por parte del Gobierno Nacional, desde la expedición del Decreto 1077 de 2015 (Ministerio de Vivienda., Ciudad y Territorio, 2015) compilatorio de las normas reglamentarias en materia de vivienda, han incentivado la cofinanciación a las familias que cumplan con los requisitos para el acceso al subsidio, sin entrar a intervenir la oferta de proyectos de manera directa, a través de la contratación de ejecutores de proyectos inmobiliarios, que implican adicionalmente el ejercicio de supervisión e interventoría técnica.

Teniendo en cuenta lo anterior, es a través del fortalecimiento de las habilidades económicas de los potenciales beneficiarios (apoyos financieros a la demanda), que se espera poder resolver las dificultades de acceso a la vivienda, superando obstáculos para la financiación formal de vivienda como el tipo de vinculación al mercado laboral, insuficiencia de recursos para el pago de la cuota inicial, el valor elevado de las cuotas de los créditos hipotecarios, entre otros.

En ese sentido, las entidades del Orden Nacional, Departamental y Municipal han realizado estrategias lo cual, ha permitido a aquellas familias con ingresos de hasta 4 salarios mínimos mensuales legales vigentes, adquirir VIS y/o VIP y contar con la cofinanciación del gobierno nacional a través de subsidio para la adquisición y cobertura a la tasa de interés, beneficiando principalmente a quienes cuenten con menos recursos y cerrando financieramente la compra de la vivienda mediante el uso de créditos hipotecarios y/o contratos de leasing habitacional, mismos que se buscan fortalecer en el municipio de Neiva.

De acuerdo con lo anterior, el déficit de vivienda es un tema que ha ingresado a la agenda pública en Colombia y en especial en el Municipio de Neiva, dado que implica variables que tienen influencia en tópicos como la salud, protección y el bienestar económico, de acuerdo a la

Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional

Cámara de Comercio del Huila (2022)) el departamento del Huila sobrepasa a Colombia en 0.80 p.p. en el componente económico, siendo esto importante ya que al ser un indicador indirecto de ingresos muestra un panorama sobre los niveles de ingreso. En tal sentido, el análisis de alternativas para financiar la demanda de vivienda en Neiva, es un estudio de utilidad puesto que en primera medida generar un conocimiento especializado sobre herramientas que podrían contribuir a enfrentar esta problemática; por otro lado, incentivaría la innovación de políticas públicas sirviendo para que los hacedores de políticas tomen decisiones, así mismo como modelo replicable en otros territorios con situaciones similares. Ahora bien, la reducción del déficit habitacional a nivel social implica impactar positivamente a las personas en estado de mayor vulnerabilidad, siendo esto importante puesto que no solo se mejoraría la calidad de vida de estas personas, sino que se contribuirían a las metas del milenio; asimismo, sería un referente para que organizaciones sociales e interesados en adquirir vivienda participen en modelos de planificación de gestión de problemas habitacionales fortaleciendo la inclusividad en los procesos de formulación y/o fortalecimiento de este de políticas enfocadas en vivienda.

## **2. Marco de referencia**

### **2.2. Antecedentes**

La vivienda social en el país ha tenido distintas denominaciones como: vivienda obrera, vivienda económica, vivienda de interés social, vivienda social y vivienda social rural. Además de la normatividad que apuntó a mejorar el proceso de financiación y operativización, con el tiempo se han incluido conceptos de vivienda rural que involucraban el entorno. Muestra de ello es la descripción de Sánchez y Jiménez (2010), para quienes la vivienda rural interactúa con el medio natural “construido y comunitario, que constituye una herencia no sólo cultural, sino también de sostén emocional y cohesivo de las familias, apoyado o con gran influencia de sus actividades económicas y comunitarias” (p. 175).

Por su parte, para 1942, el diseño de las políticas de vivienda tuvo un cambio de metodología, en el cual, se enfocó el fortalecer los programas aplicados en años anteriores y afrontar el crecimiento de la población urbana por medio de la edificación de viviendas y precios subsidiados. Si bien, la actividad y las viviendas construidas en este periodo fueron significativas, su impacto se vio reducido, debido a que, su funcionamiento dependía de la importancia que se le diera a la inversión en vivienda en el presupuesto nacional (Cuartas, 2022).

#### ***2.2.1 Políticas de financiación de vivienda en Colombia***

Un precedente importante en la historia institucional de la Política de Vivienda de Interés Social Rural es la ley 200 de 1939, con la cual se creó el Instituto de Crédito Territorial (ICT) (Torres Salgado, 2012). Este construía y financiaba los planes a través de agencias y sucursales, las cuales hicieron préstamos para vivienda campesina hasta 1991 año en el cual el instituto fue liquidado por la Ley 200 de 1939. Más tarde, en 1976 con la Ley 20, se crea el Fondo de

Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional Vivienda Rural - FVR administrado por la Caja de Crédito Agrario, encargada del fomento del programa mediante préstamos para mejoramiento y construcción de vivienda en el sector rural hasta su liquidación en 1999. De acuerdo con la investigación realizada por Paula y Therán (2023):

La promoción del desarrollo urbano, en el segundo periodo presidencial de Juan Manuel Santos, con la expedición del Decreto 428 de 2015 y la Resolución 155 de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio en marzo de 2015, se comenzó la implementación de la política pública de vivienda social denominada “Mi Casa Ya”, dentro de la cual se obtuvieron cifras de entrega de subsidios para viviendas de interés social que superaban los treinta y dos mil subsidios en 2018.

Ahora bien, uno de los mayores objetivos cumplidos en Bogotá para el desarrollo de políticas públicas enfocadas en la disminución del déficit habitacional fue la creación de la Secretaría del Hábitat, entidad encargada de formular las políticas de gestión del territorio, sin embargo, el mayor bache en el cumplimiento de los objetivos de disminuir el déficit habitacional obedece a la discontinuidad en las políticas públicas existentes, un claro ejemplo es el Programa de Subsidio Distrital de Vivienda en Especie (SDVE) que a partir del año 2012 operó con recursos públicos asignados en su mayoría a otorgar facilidades de acceso a vivienda para hogares desplazados, lo que impedía enfocarse únicamente en población local vulnerable, cubriendo otro tipo de demanda, consecuencia de la violencia que por años ha padecido el pueblo colombiano (Paula y Therán , 2023).

### **2.2.2. Gobernanza**

De acuerdo con lo indicado por Pinto (2008) los primeros esfuerzos en la forma de gobernar con relación a temas de vivienda, surge con el Plan Nacional de Desarrollo de 1970

Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional denominado “Las cuatro estrategias”, por medio del cual se creó el sistema UPAC con los decretos (677, 678, 937 y 11229 de 1972), a partir de allí se empieza a captar el ahorro privado el cual es invertido en la actividad constructora, lo que trajo consigo un modelo que adoptó el sector de la construcción como líder.

Posteriormente llegó el decreto 0839 de 1989 sobre vivienda de interés social -VIS desde la cual se dispuso recursos para financiar VIS y la reglamentación de créditos para la adquisición, estableciendo a su vez condiciones y las garantías para la operación de actividades de carácter crediticio del sistema financiero; otro hito fue la Ley 049 de 1990 y la Ley 3 de 1991, leyes de subsidio, en donde se definió el SFV disponiendo las condiciones para beneficiarios así como los procesos para poderse postular a subsidios (Pinto, 2008).

Ahora bien, autores más contemporáneos como Quintero Castellanos (2017) afirman que la gobernanza está relacionado efectivamente con el papel del gobierno en donde se involucra tareas necesarias como lo administrativo, no obstante, no se limita a ello, dado que la gobernanza implica otros procesos como son la prestación de bienes y servicios públicos; asimismo, para Quintero Castellanos “Permite la apertura e inclusión de agentes económicos y sociales sin los ambages ni restricciones de relaciones diádicas del tipo gobierno-sociedad civil organizada, gobierno iniciativa privada” (p. 43), en donde la visión genera un valor de convergencia dada entre las partes para lograr mejor los propósitos planteados.

Por su parte, desde la mirada Quintero Castellanos (2017), el papel de gobernanza en Neiva, tendría su valor en el tópico de estudio, a través de la implementación de estrategias en la política de vivienda para este municipio, pues se estaría garantizando a los hogares la posibilidad de adquirir su vivienda de manera más fácil y eficiente, pues a través del SFV contarían con un aporte en dinero y además de este, podrán acceder de manera oportuna a un crédito hipotecario.

Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional

Además de ello, el Municipio de Neiva cuenta con subsidios complementarios, los cuales son otorgados por la Alcaldía Municipal, la Gobernación del Huila y la caja de compensación; al poder incursionar tanto el SFV, el crédito hipotecario y los subsidios complementarios, se estaría disminuyendo de manera significativa el déficit habitacional, ya que los hogares principalmente afectados son los de más bajos recursos, de esta manera se estaría brindando la oportunidad de adquirir vivienda digna sin exclusión alguna.

Así bien, desde el ámbito nacional, un ejemplo de gobernanza, estaría relacionado con la última reforma tributaria del año 2000 (Congreso de la República de Colombia, 2.000) en donde se tomaron medidas beneficiando el tema de vivienda; se eximio de gravámenes a los movimientos financieros con vocación para vivienda; se destinó un buen porcentaje del recaudo de los movimientos financieros a la reconstrucción del eje cafetero; en lo atinente a vivienda de interés social se devuelve el IVA en costos de construcción, se crea una nuevo subsidio familiar para familias con ingresos inferiores a dos salarios mínimos legales mensuales vigentes, así otorgando incentivos tributarios al crédito y la construcción, apoyo a familias, más a esto o aquello puede distinguirse el hacerse cargo del desastre natural (Congreso de la República de Colombia, 2.000).

## **2.3 Marco teórico**

### ***2.3.1 Políticas públicas***

De acuerdo a Roth Deubel (2002) el significado de política pública puede abordarse desde tres miradas diferentes según la identificación semántica desde la que se aborde, en tal sentido, se tiene por ejemplo que la palabra política en inglés –polity hace referencia a la política como un ámbito de gobierno; asimismo, la politics en inglés entiende la política como una actividad de

Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional lucha y control del Poder; mientras que desde el idioma español la política es vista como una fijación de propósitos y programas de Estado, siendo esta última mirada la que se entiende por política pública.

Por su parte, según Peña (2016) indica que las políticas públicas hacen parte de una cadena de “decisiones, acciones u omisiones gubernamentales” (p. 31) esto en el amparo de los alcances institucionales que pueden conllevar a prevenir y/o atender problemáticas socialmente reconocidas a través de “recursos jurídicos, presupuestarios y humanos” (p. 31) lo cual indica que una política pública tiene como finalidad principal ser el instrumento para solucionar problemas que la sociedad en general reconoce; en esta dirección es importante señalar que la resolución de las problemáticas que atiende cualquier política pública no recaen bajo la responsabilidad exclusiva del Estado, sopesar que este tiene la competencia primaria, siendo la participación ciudadana fundamental dado el papel que juegan en el diseño, ejecución y evaluación de las políticas públicas.

Ahora bien, según Murcia, (2019) citando a André Roth Deubel (2018), propone 3 tipos de teorías para clasificar el análisis de las políticas públicas: 1. Endocéntricas, en donde es el Estado quien ocupa el papel predominante en la formulación de las políticas públicas; 2. Sociocéntricas, siendo los actores principales la sociedad y dinámicas del mercado; 3. Teoría mixta, en donde no se identifica un actor exacto, presentándose interacciones en redes, coaliciones, instituciones formales e informales o subestructuras de poder, ocupando el Estado un rol canalizador pero no exclusivo al momento de definir de fondo el contenido de las políticas, por lo tanto, son las políticas un producto del Estado, la sociedad y el mercado.

En tal sentido, la base de las políticas públicas se sustenta en la participación y expresión de las comunidades, y los puntos de encuentros en los que se llegan a consensos en la búsqueda

Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional de resolución de dichos problemas, las cuales apoyan su legitimidad y reconocimiento si se hacen de manera participativa.

Por otro lado, cabe traer a colación que las políticas públicas pueden ser vistas desde diferentes enfoques, dentro de estos se tiene el de administración pública desde el cual se asume las políticas públicas como una vía para solucionar un problema, siendo importante determinar la complementariedad entre el papel de decisión que tiene el Gobierno en la administración pública este último como función técnica (Peña, 2016).

Otro enfoque en el análisis de las políticas públicas es el ensamblaje propuesto por Ureta, (2023), quien va más allá del enfoque sistémico de partir de un manera lógica al determinar medios óptimos para alcanzar una meta determinada, siendo un proceso claramente lineal y cuasi automático: “un problema es identificado, los datos son recolectados, el problema es analizado y recomendaciones son dadas al implementador de políticas, quien toma una decisión que es implementada” Colebatch (como se citó en Ureta, 2023, p. 310). Rompiendo este modelo, desde la teoría del ensamblaje, los elementos que se localizan en la política pública no tienen elementos estables y delimitado; más bien, se parte de enfrentar una continua transformación y emergencia, demostrando como instituciones, organizaciones, prácticas y hábitos conflictúan en territorios.

Desde el enfoque valorativo y social, para Rodríguez Escobedo (2021) en el primer aspecto, su diseño pretende filtrar y ordenar en línea con la percepción analítica de las sociedades. Fenómeno, que se ve desde la unificación de la ciencia y la técnica en la política, desde una visión positivista que articula los hechos acordes a la toma de decisiones. Por otra parte, desde la perspectiva social, la política pública involucra activamente a los actores sociales, promoviendo la participación social. En el caso del aparato administrativo moderno el autor considera las siguientes implicaciones:

## Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional

Las racionalidades técnicas y políticas —aun cuando corresponden a niveles jerárquicos diferentes, la técnica a los niveles operativos y ejecutivos y la política al estratégico, se puede pensar que son racionalidades que son posibles de incorporar a nivel individual, lo que daría como resultado: sensibilidad en los mandos medios y valorización de las premisas técnicas en la cima del aparato (pág. 18).

Con respecto a la participación de la sociedad civil en el diseño y evaluación de las políticas públicas, según A. Cicogna, (2020), se pueden distinguir diferentes imbricaciones entre los actores estatales y sociales, siendo una necesidad de los gobiernos para legitimar sus acciones y evitar la confrontación o malestar de la ciudadanía frente al retraso o incumplimiento. De esta forma se reduce las tensiones generadas por la ausencia de trasmisión de las demandas en los canales institucionales adecuados, que se puede manifestar en paros, huelgas, movilizaciones y demás expresiones de insatisfacción social.

Por su parte, frente al ciclo de políticas públicas según Zittoun (2011, como se citó en Velázquez Gutiérrez, 2016) considera que los teóricos e investigadores entorno a la política pública vienen trabajando en dos vertientes: el primer caso analiza los efectos y los significados, coadyuva a clarificar las ideas, los fines, entender los problemas y definir aproximaciones metodológicas. En el segundo caso se abordan diferentes ideas, intereses e instituciones, comprendiendo las dinámicas de las políticas y los resultados de sus procesos. Finalmente, considera que existen tres tipos de proponentes para la terminación de una política pública: los opositores, los economizadores y los reformistas. Los primeros buscan que no se formulen o se implemente, los segundos, buscan economizar los recursos fusionando la política y finalmente los que buscan que esa política sea sustituida por otra.

**Figura 1.** *Ciclo de políticas públicas*



Fuente: Harguindéguy (2013)

### **2.3.2 Políticas públicas de vivienda**

Las políticas públicas de vivienda están enmarcadas en un contexto particular, normativo y sociodemográfico de cada territorio el cual puede variar según los modelos de gobernanza, costumbres y necesidades. Aunque teóricamente no se hayan autores que con puntualidad se refieran a teorías de políticas públicas de vivienda, si se puede reconocer una interrelación desde otros abordajes que dan una aproximación, en este caso por ejemplo, se tienen las cuatro líneas explicativas del origen de la segregación residencial la cual da mirada de la distribución de grupos poblacionales en los territorios manifestados en diferentes maneras, en ese sentido Engels (2003) plante un contexto de lo que ha venido siendo el tránsito de las sociedades tradicionales a las modernas en dicha materia; de dicha forma este autor señala una base sustentada en los cambios de producción e influencias de localización de las viviendas.

De esta forma, Engels (2003) “destaca la separación entre producción (trabajo) y reproducción (vivienda) que comenzó con el capitalismo, la cual dejó las viviendas de los

Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional trabajadores vacías de recursos materiales y localizadas en lugares marginales que ya no eran relevantes para los asentamientos urbanos” (p. 2). La segunda línea explicada por Engels (2003) es desde la mirada de la comodificación del suelo urbano en clave a la titulación y otorgamiento de derechos que promovieron la “subdivisión y densificación de ciudades modernas” abriendo paso a los mercados inmobiliarios y trayendo así una separación espacial de las personas con mayor y menor poder adquisitivo, ocurriendo así un comportamiento de lo que el autor denomina “patrones espaciales jerárquicos”; la tercera línea la relaciona Engels (2003) con las diferencias socioculturales, aduciendo que la intensificación de “rasgos culturales y estilos de vida” están dados por la especialización de los trabajos lo que también genera una área espacial diferente definida; finalmente la cuarta línea el autor la explica como un fenómeno producto del racismo, abogando en el crecimiento de sociedades “civilizadas” y consolidado “por la ciencia y la racionalidad técnica”. Esta última según Engels (2003) ha traído consigo la promoción de interacciones sociales sustentadas en la discriminación, opresión, violencia, etc. Cabe desde esta mirada destacar que el sustento desde la dialéctica de la sociología espacial esboza el surgimiento de “nuevas relaciones socioespaciales” (Lefebvre, 2003) y (Soja, 1993).

### **2.3 Estado del arte**

Ahora bien, siguiendo el desarrollo del marco de referencia se presenta el estado del arte en donde se hace relación de algunos estudios que orientan el desarrollo de esta investigación: el primero tienen que ver con el trabajo que plantea la articulación de instrumentos de financiamiento público como un mecanismo para el acceso al suelo y la vivienda en la ciudad de Rosario – Argentina, siendo el objetivo general, analizar los instrumentos de financiamiento público (nacional y provincial) y los datos de solicitudes, para el acceso al suelo y la vivienda,

Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional tomando como caso de estudio a Rosario, ciudad caracterizada por tener la mayor cantidad de superficie construida por habitante, para esto se utilizó como metodología, la investigación documental en sitios oficiales nacionales, provinciales y municipales, utilizando más concretamente el método de análisis de contenido, elaborando un comparativo, esta investigación concluye que las políticas habitacionales y de suelo, de orden nacional y provincial, presentan una falta de coordinación, por lo tanto no se reducen los históricos problemas habitacionales (Berenboim, 2022).

Igualmente, con respecto al déficit habitacional, en Bolivia, se analizaron las incidencias del crédito de vivienda y el crédito de vivienda de interés social, en la reducción habitacional cuantitativo, planteando la hipótesis de la incidencia positiva que tiene el acceso a crédito de vivienda en la reducción del déficit habitacional, utilizando un método deductivo, al buscar analizar variables a través del tiempo, siendo igualmente correlacional al comparar dos o más conceptos, categorías y variables en un contexto particular, dentro de las conclusiones se planteó lo siguiente: 1. El crédito de vivienda ha influido de una manera positiva, en la reducción del déficit habitacional cualitativo y 2. Es necesario la regulación de los costos de construcción de vivienda dado que afecta el valor de adquisición (Carvajal , 2019).

Para el caso colombiano, se tienen estudios como el desarrollado por Carvajal et al., (2015) sobre “determinantes socio-económicos y financieros del acceso a vivienda de interés prioritario” (p. 169), este estudio abordó los principales elementos a los que se ven los hogares colombianos de más bajos recursos expuestos como una limitante a la hora de tener vivienda. En ese sentido, el trabajo fue desarrollado bajo la metodología de aplicación del modelo logit y probit; por su parte, dentro de los hallazgos resaltó que la posibilidad para que los hogares colombianos sin vivienda accedan a una, está predispuesta por el nivel económico, en ese sentido

Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional

los hogares con mayores ingresos tienen mayor posibilidad de adquirir vivienda, caso contrario en los hogares en donde se identifican que están integrados por un número alto de personas, con bajos ingresos y con mayor compromiso de pago de arriendos altos. Dentro de las recomendaciones que realiza el estudio está que las políticas públicas constituyen toda la importancia para que a partir de estrategias se puedan reducir problemas como la distribución de ingresos y la pobreza para que más personas puedan acceder a soluciones de vivienda.

### **3. Metodología**

La metodología se entiende como los procedimientos que desde una investigación se deben adelantar en términos de métodos y técnicas para poder alcanzar lo que se propone la investigación de una manera más precisa (Tamayo y Tamayo, 2003). En ese sentido, para este trabajo la metodología adoptada fue la mixta, es decir, la combinación entre el método cualitativo y cuantitativo, desde los cuales se abordan los siguientes aspectos.

#### **3.1 Postura epistemológica**

En relación a la postura epistemológica se tuvo que el método adoptado para el desarrollo de esta investigación fue el enfoque mixto; como lo afirma Hernández et al., (2014) “A lo largo de la historia de la ciencia han surgido diversas corrientes de pensamiento (como el empirismo, el materialismo dialéctico, el positivismo, la fenomenología, el estructuralismo) y diversos marcos interpretativos, como el realismo y el constructivismo” (p. 4), no obstante, como el mismo autor lo expone, a través del tiempo las discusiones sobre la búsqueda del conocimiento han conllevado a la polarización de corrientes en donde se asumen principalmente dos aproximaciones, la cualitativa y la cuantitativa, las cuales cuando se abordan de forma conjunta se entiende como mixta.

#### **3.2 Enfoque, alcance y tipo de investigación**

En cuanto al enfoque propuesto para desarrollar la presente investigación, como se mencionó antes, se eligió el enfoque mixto a partir de los presupuestos descritos por los teóricos Hernández y Mendoza (2008 como se citó en Hernández et al., 2014) quienes plantean que los métodos mixtos comprenden:

“un conjunto de procesos sistemáticos, empíricos y críticos de investigación e implican la recolección y el análisis de datos cuantitativos y cualitativos, así como su integración y discusión conjunta, para realizar inferencias producto de toda la información recabada (metainferencias) y lograr un mayor entendimiento del fenómeno bajo estudio”. (p. 534)

En cuanto al alcance, este es descriptivo, dado que busca conocer los atributos, características y hechos sobre un fenómeno a estudiar, siendo un tipo de estudio que se caracteriza por tener un propósito de describir el fenómeno, sin que se pretenda establecer relaciones causales o correlacionales sobre el problema identificado “Con los estudios descriptivos se busca especificar las propiedades, las características y los perfiles de personas, grupos, comunidades, procesos, objetos o cualquier otro fenómeno que se someta a un análisis” (Hernández et al., 2014). Cabe destacar, que para esta investigación desde el alcance descriptivo lo que se propuso fue analizar el fenómeno de los mecanismos de financiación, para así recomendar alternativas para contribuir a superar el déficit habitacional en la ciudad de Neiva; como lo señala Hernández et al., el alcance descriptivo desde la mirada del método cuantitativo “considera el fenómeno estudiado y sus componentes, miden conceptos, definen variables” (p. 90); por su parte desde el estudio cualitativo el alcance descriptivo se elige cuando “se deseen descripciones rigurosas de los fenómenos. Tal estudio es especialmente útil para investigadores que busquen saber el quién, qué y dónde de los eventos” Sandelowski (2000 como se citó en Aguirre y Jaramillo, 2015, p. 181).

Ahora bien, frente al tipo de investigación, este responde a una investigación científica de carácter mixto, como ya se ha dicho antes. Ahora, bien la investigación mixta tiene su relevancia en el presente estudio porque garantiza la obtención de datos cuantitativos que permiten medir la

Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional

percepción de los interesados en acceso a vivienda como expertos, así como profundizar en el conocimiento sobre la implementación de políticas públicas territoriales de vivienda, dada la recolección de datos cualitativos. En tal sentido, el enfoque mixto permite que concurren tanto la recolección de datos como su análisis, para dar una mejor aproximación al fenómeno de estudio que son los mecanismos de financiación de vivienda, lo que permitirá recomendaciones de política de financiación de vivienda con mayor integralidad, siendo un ejemplo claro, el ubicar en el mismo estudio tanto la percepción de los destinatarios de una política pública de salud, como el juicio de expertos o actores involucrados en los temas sanitarios, siendo el análisis de estos datos variados una herramienta para responder con un curso de acción o política pública con un mayor alcance social y a la vez con visiones de autoridad que brindan los expertos o actores relacionados con el sector de vivienda.

En cuanto a la relación de los objetivos con el alcance descriptivo con los objetivos se tiene que, para el caso de la determinación de los mecanismos financieros existentes, se requiere de un conocimiento descriptivo, dado que se buscan los atributos, características y rasgos de las herramientas financieras existentes, lo cual es coherente con el alcance de investigación que se propuso. Para el caso del segundo objetivo, para realizar el diagnóstico del contexto de financiación se requiere un conocimiento descriptivo que identifique los elementos que conforman los procesos y problemáticas que existen y que limitan el acceso a la vivienda en el municipio de Neiva. Por último, para la propuesta de financiación que es el objetivo número tres, requiere para su realización de un conocimiento de alcance descriptivo que permita abordar el fenómeno de la financiación de la vivienda desde sus partes integradas y coordinadas.

### **3.3. Población y muestra**

La población o el universo de estudio se define como un “conjunto de todos los casos que concuerdan con determinadas especificaciones” Lepkowski (2008 como se citó en Hernández et al., 2014, p. 174); igualmente, para Gómez et al., (2016) la noción de población de estudio implica “un conjunto de casos, definido, limitado y accesible, que formará el referente para la elección de la muestra que cumple con una serie de criterios predeterminados” (p. 201). Ahora bien, en cuanto a la muestra Hernández et al., (2014) refiere que todas las investigaciones deben ser transparentes, y por ende “estar sujeta a crítica y réplica, y este ejercicio solamente es posible si el investigador delimita con claridad la población estudiada y hace explícito el proceso de selección de su muestra” (p. 170).

Ahora bien, para el caso de la población objeto de estudio para la presente investigación se utilizarán como unidad de análisis a poblaciones especializadas, por lo cual se hizo necesario establecer como unidad de análisis dos tipos de población para recolectar los datos, como lo son; a) actores expertos o vinculados al sector de la vivienda, donde se encuentran funcionarios públicos, gerentes de entidades financieras, líderes de organizaciones de vivienda y de las empresas de construcción .siendo la encuesta y la entrevista los instrumentos de recolección de datos a utilizar y b) personas interesadas en adquirir vivienda o soluciones de vivienda a quienes se les aplicara el instrumento de la encuesta.

#### **3.3.1 Definición de la población**

Ahora bien, de acuerdo con lo anterior, la población o universo de esta investigación tuvo que ver con un conjunto de personas que tuvieran relación directa o indirecta con temas de vivienda, tales como funcionarios públicos o privados; actores gremiales; y ciudadanos con algún

Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional interés en adquisición de vivienda en Neiva. Lo anterior, en aras a poder recopilar información sobre el tópico de investigación desde la mirada de los diferentes roles ocupados por los actores antes mencionados; igualmente buscando a partir de allí la identificación de necesidades, evaluando políticas, gestión de recursos, así como la participación ciudadana y la articulación intersectorial.

### **3.4 Cálculo y selección de la muestra**

Para el caso del cálculo y selección de la muestra se tomaron dos tipos de muestras de acuerdo a las necesidades metodológicas del estudio, donde se utilizó el muestreo por conveniencia dada la especificidad de la unidad de análisis que se utilizó (expertos, funcionarios públicos y privados, líderes de asociaciones de vivienda). Este tipo de muestreo permitió hacer la selección de la unidad de análisis de acuerdo con criterios subjetivos necesarios para el presente estudio, dado el conocimiento y experiencia de dichos actores en el sector de la vivienda, permitiendo una mejor comprensión del fenómeno a estudiar.

En cuanto a la unidad de análisis definida como interesados en soluciones de vivienda, para la selección de la muestra, se utilizó muestras en cadena o por redes también conocida como Bola de nieve, la cual es un tipo de muestra de carácter no probabilístico, según Morgan (2008 como se citó en Hernández et al., 2014) para este tipo de muestras se “identifican participantes clave y se agregan a la muestra, se les pregunta si conocen a otras personas que puedan proporcionar más datos o ampliar la información” (p. 388) si es así, se contactan y se incluyen también, hasta lograr una muestra considerable según los criterios del estudio. Este tipo de muestra permitió para el presente estudio identificar y aproximarse a población que representaba

Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional un difícil acceso para los investigadores, teniendo una importante relevancia metodológica dadas las ventajas de las redes que existen entre quienes están interesados en soluciones de vivienda. Ahora bien frente a los criterios de exclusión se tiene el no estar interesados en soluciones de vivienda para el caso de la unidad de análisis interesados en vivienda, y para los expertos se aplicó como criterio de exclusión no hacer parte de las características subjetivas de la muestra, no teniendo un interés socio-demográfico el definir dicha población, dada la especificado como conocedores del sector de vivienda, sin tener interés práctico para el presente estudio conocer por ejemplo aspectos como edad, género o ingresos de un gerente de un banco o constructor, sino más bien se busca conocer sobre las políticas existentes, los problemas y aproximaciones para recomendar políticas que permitan generar respuestas financieras para reducir el déficit habitacional.

### **3.5 Diseño metodológico**

En referencia al diseño de investigación planteado para el desarrollo de este proyecto, se tiene que fue transversal de corte no experimental, en este sentido y siguiendo a Hernández et al., (2014) esto hace referencia a la estrategia que se define para obtener la información que se desea para la investigación; en este sentido, hay que denotar que al haber sido una indagación transversal los datos se recogieron en un solo momento, o dicho de otra manera en un tiempo único determinado.

En este aspecto es importante precisar los pasos que se realizaron para el proceso de estudio como son los siguientes:

Unidad de análisis expertos:

Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional

- a) Selección de la muestra por conveniencia de acuerdo a criterios de conocimiento o relación del entrevistado sobre el sector vivienda.
- b) Aplicación de los instrumentos de recolección de datos, encuesta y entrevista a profundidad.
- c) Sistematización de los datos recolectados.
- d) Análisis de los datos.

Unidad de análisis interesados en soluciones de vivienda:

- a) Selección de la muestra inicial de bola de nieve acuerdo a criterios de conocimiento o relación del entrevistado sobre el sector vivienda.
- b) Aplicación de los instrumentos de recolección de datos por medio de una encuesta a quienes se seleccionaron inicialmente.
- c) Aplicar encuesta a las personas interesadas en vivienda que sean referidas por otros interesados en soluciones de vivienda.
- d) Sistematización de los datos recolectados.
- e) Análisis de los datos.

Por último, es necesario precisar que como punto final del proceso de análisis se realiza una triangulación de datos, dada la combinación de instrumentos realizados. Asimismo, se requirió en el instrumento digital, establecer una autorización para el manejo de datos solo con fines académicos, así como se realizó un proceso de auto aprendizaje por parte de los autores del presente estudio para aplicar los instrumentos.

### **3.5.1 Variables**

En primer lugar, se tiene que precisar que el presente estudio no tiene un alcance correlacional, por lo cual no se hace necesario diseñar variables de relación causal, tanto

## Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional

dependientes como independientes, sin embargo, se estableció una operativización de variables tomando en cuenta los constructos del presente estudio.

**Tabla 2. Variables**

| Objetivo general   | Construc to  | Definición del Constructo  | Indicadores o Variables Empíricas | Reactivo   | Valores  |               |
|--|--|--|-----------------------------------|--|--|---------------|
| Determinar mecanismos financieros que se utilizan a nivel nacional y territorial de financiación de demanda de vivienda. | Mecanismos financieros de financiación de vivienda | Son las herramientas que permiten a las familias y las personas acceder a recursos para poder adquirir una vivienda. Los mecanismos incluyen tanto subsidios directos como indirectos y el aporte tanto a nivel nacional como territorial. | Acceso a subsidios de vivienda    | Identificación de acceso a subsidios                                   | Opciones de respuesta<br>¿Ha solicitado algún subsidio de vivienda?<br>a) Si No b) Nomin al  |               |
|  |  |  | Acceso a subsidios de vivienda    | Cantidad de personas que han accedido a subsidios de vivienda en Neiva | Opciones de respuesta:<br>¿Cuáles son las alternativas de subsidio de vivienda en Neiva?<br>Indique cuál: (Mi Casa Ya / Subsidio Cajas de Compensación /Subsidio de gobernación y/o alcaldía/ Otro)  | Nomin al      |
|  |  |  | Políticas de orden territorial    | Políticas territoriales existentes                                     | Opciones de respuesta:<br>¿Desde su rol de experto qué opinión tiene de las políticas territoriales implementadas para la financiación de vivienda en Neiva y el departamento del Huila?<br>Opciones de respuesta:<br>¿Qué porcentaje de sus ingresos mensuales destina o se debería destinar al | Abierta Razón |
|  |  | Condiciones  | Capacidad de ahorro               | Porcentaje del ingreso familiar destinado al ahorro                    | (0-10% / 11-20% / 21-30% / Más del 30%)  |               |

## Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional

|  |  |  |                        |  |   |  |  |         |
|--|--|--|------------------------|--|---|--|--|---------|
|  |  |  |                        |  |   | ahorro para la adquisición de vivienda?<br>Opciones de respuesta:<br>¿Cuáles de los siguientes factores cree que son los principales limitantes el financiamiento de vivienda en Neiva?<br>Likert:<br>¿Qué tan informado se considera que están los usuarios de las opciones de financiamiento disponibles para adquirir vivienda en Neiva?<br>Likert:<br>¿Qué tan adecuada es la articulación entre los diferentes sectores relacionados con la vivienda para maximizar el impacto de los mecanismos financieros en Neiva?<br>Likert:<br>¿Qué tan sostenible considera que son los mecanismos financieros de vivienda en Neiva a largo plazo? | (Tasa de interés alta / Ingresos insuficientes / Condiciones laborales inestables/ Reporte en centrales de riesgo / Otros) | Nominal |
|  |  |  |                        | Limitantes para la financiación          | Barreras identificadas por los actores involucrados                           |  |  |         |
|  |  |  |                        | Cultura financiera                       | Nivel de comprensión y uso de productos financieros relacionados con vivienda |  | (1 = Nada informados, 5 = Muy informados)  | Likert  |
|  |  |  | Gobernanza             |  |   |  |  |         |
|  |  |  |                        | Articulación entre sectores              | Grado de coordinación y cooperación entre actores involucrados                |  | (1 = Muy baja articulación, 5 = Muy alta articulación)   | Likert  |
| Realizar un diagnóstico sobre el contexto de la financiación de vivienda en el | Contexto de la financiación de vivienda en Neiva | Tiene que ver con las condiciones, factores y características del contexto de financiación de la vivienda. | Factores determinantes | Sostenibilidad de mecanismos financieros | Proyecciones a largo plazo sobre sostenibilidad de los mecanismos             |  | (1 = Nada sostenible, 5 = Muy sostenible)  | Likert  |

## Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional

|                     |  |  |   |  |  |         |
|---------------------|--|--|---|--|--|---------|
| municipio de Neiva. | Esto incluye varios elementos como las políticas de vivienda, el acceso al crédito y la organización y participación de los usuarios en los proyectos de vivienda. | Impacto de la informalidad laboral               | Porcentaje de población en situación de informalidad laboral en Neiva | Likert:<br>¿Qué tan alto considera que es el impacto de la informalidad laboral en el acceso a créditos de vivienda?                     | (1 = Muy bajo, 5 = Muy alto)                 | Likert  |
|                     |  | Calidad del suelo para vivienda                  | Grado de adecuación del suelo para proyectos de vivienda social       | Likert:<br>¿Cómo calificaría la calidad del suelo disponible para la construcción de viviendas de interés social en Neiva?               | (1 = Muy baja calidad, 5 = Muy alta calidad) | Likert  |
|                     |  | Desafíos para el acceso a vivienda               | Factores limitantes identificados por expertos                        | Likert:<br>¿Qué tan grandes considera que son los desafíos para garantizar el acceso a una vivienda adecuada en Neiva?                   | (1 = Muy pequeños, 5 = Muy grandes)          | Nominal |
|                     |  | Percepción de equidad en el acceso a vivienda    | Percepción de justicia y equidad en el acceso a vivienda              | Likert:<br>¿Qué tan equitativo considera que es el acceso a vivienda en Neiva?   | (1 = Muy inequitativo, 5 = Muy equitativo)   | Likert  |
|                     | Organización y participación   | Participación ciudadana en proyectos de vivienda | Nivel de participación en la planificación de proyectos de vivienda   | Likert:<br>¿Qué tan involucrada esta la comunidad en el municipio de Neiva en el desarrollo de alternativas de financiación de vivienda? | (1 = Nada involucrada, 5 = Muy involucrada)  | Likert  |

## Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional

|  |   |   |              |                                      |   |  |   |  |         |
|--|---|---|--------------|--------------------------------------|---|--|---|--|---------|
| Diseñar propuesta de mecanismos financieros para la reducción del déficit habitacional en el municipio de Neiva. | Mecanismos financieros para la reducción del déficit habitacional | Son el conjunto de estrategias de financiamiento que se proponen para reducir el déficit habitacional en el municipio de Neiva. | Alternativas | Facilitadores para el financiamiento | Experiencias exitosas de mecanismos financieros | Elementos que favorecen el acceso a crédito o financiamiento                               | Opciones de respuesta: ¿Cuáles de los siguientes factores facilitarían el acceso a financiamiento para vivienda?            | (Baja tasa de interés / Subsidios adecuados / Mejores condiciones laborales / Reportes positivos centrales de riesgo/ Otros) | Nominal |
|  |   |   |              |                                      | Contribución del sector financiero              | Casos exitosos reportados por los expertos   | Abierta: ¿Qué experiencias exitosas de mecanismos financieros de acceso a vivienda conoce que podrían replicarse en Neiva   | (Respuesta abierta)  | Nominal |
|  |   |   |              |                                      |   | Mecanismos financieros desarrollados por instituciones para facilitar el acceso a vivienda | Abierta: ¿Qué mecanismos financieros podrían implementar las instituciones para facilitar el acceso a la vivienda en Neiva? | (Respuesta abierta)  | Nominal |

*Nota:* elaboración propia para este trabajo

### 3.6 Instrumentos de recolección de información

Ahora bien, en relación a las herramientas de recolección de la información, para esta investigación se utilizó el cuestionario a través de la aplicación de la encuesta; el cuestionario es un “conjunto de preguntas respecto de una o más variables que se van a medir” Chasteauneuf (2009 como se citó en Hernández et al., 2014, p. 217); igualmente, los cuestionarios “se utilizan en encuestas de todo tipo (por ejemplo, para calificar el desempeño de un gobierno, conocer las necesidades de hábitat de futuros compradores de viviendas y evaluar la percepción ciudadana sobre ciertos problemas como la inseguridad” (Hernández et al., 2014, p. 217).

Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional

Para tal propósito, se diseñó entonces un instrumento propio de encuesta el cual fue evaluado y avalado por tres jueces o expertos en temas de finanzas y vivienda; frente a esto, es de denotar que el juicio de experto se considera según Escobar y Cuervo, (2008) como “una opinión informada de personas con trayectoria en el tema, que son reconocidas por otros como expertos cualificados en éste, y que pueden dar información, evidencia, juicios y valoraciones” (p. 29). Ahora bien, la construcción del instrumento tal como lo indica Hernández et al., (2014) consiste en una etapa que “implica la generación de todos los ítems o reactivos, indicadores y/o categorías del instrumento, así como determinar sus niveles de medición, codificación e interpretación” (p.210), para tal caso, el instrumento contó con una serie de preguntas cerradas y abiertas, así como con un bloque de preguntas en escala Likert. Con relación a esto último, es preciso indicar que las preguntas cerradas tienen como particularidad que sus opciones de respuesta han sido delimitadas; por su parte, las preguntas abiertas no presentan una delimitación en las opciones de respuesta buscando profundidad sobre el tema, en formato de entrevista; asimismo, las preguntas escala Likert son un conjunto de ítems que se presentan en forma “de afirmaciones o juicios, ante los cuales se pide la reacción de los participantes. Es decir, se presenta cada afirmación y se solicita al sujeto que externe su reacción eligiendo uno de los cinco puntos o categorías de la escala” (Hernández et al., 2014, p. 238).

A partir de lo anterior, el instrumento diseñado fue colocado a consideración de los expertos, quienes emitieron sus consideraciones, las cuales fueron procesadas, siendo el instrumento sometido a ajustes, la cual se sometió a fase de confiabilidad.

Así pues, el instrumento de recolección de información, dentro de las fases para su construcción, también contó con el proceso de validación de confiabilidad el cual consistió en que una vez validado el instrumento por parte de los expertos se realizó una prueba piloto, esta

Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional

prueba se aplicó a personas parecidas pero diferentes a las del universo de estudio de la investigación; de acuerdo a Hernández et al., (2014) la prueba piloto consiste en “administrar el instrumento a una pequeña muestra de casos para probar su pertinencia y eficacia” (p. 210.).

**Tabla 3.** *Proceso de validación del instrumento*

| N°      | Fase  | Descripción  |
|---------|---|--|
| Fase 1. | Diseño y elaboración de los instrumentos de investigación de acuerdo con la matriz de constructo y la operativización de variables. | Esta primera fase constituye un paso fundamental para la investigación dado que es el medio por el cual se recoge los datos necesarios para responder al objetivo general de investigación. Para el presente estudio se diseñó un cuestionario tipo encuesta y una entrevista a profundidad (ver anexos 3 y 4).  |
| Fase 2  | Diseño del método de validación (juicio de expertos)  | Este diseño establece rigurosidad en la utilización de los instrumentos diseñados; para este caso el juicio de expertos implica la búsqueda para obtener una opinión calificada respecto a los instrumentos diseñados.   |
| Fase 3  | Solicitud de participación a jueces o expertos para validación de instrumentos  | Es la etapa en donde se convoca de manera individual a referentes del tema de investigación, para que sean ellos como agregados individuales los que califiquen los instrumentos diseñados. Para este caso se propone sean máximo 5 o mínimo 3 expertos (ver anexo 2).   |
| Fase 4  | Envío y presentación de los instrumentos a evaluar por parte de los expertos que hayan aceptado                                     | Este momento, implica dar a conocer de manera formal (correo electrónico) el instrumento diseñado por los investigadores y/o desarrolladores del proyecto en cuestión, que serán calificados por los expertos que hayan aceptado.  |
| Fase 5  | Recepción de instrumentos validados por parte de los expertos   | La fase 5 concierne a la recepción de los instrumentos ya calificados por parte de los expertos. Se estima un tiempo máximo de tres días una vez enviados a los expertos para que estos devuelvan la calificación de los instrumentos.   |
| Fase 6  | Procesamiento de la puntuación realizada a los instrumentos por parte de los expertos   | Una vez obtenida la calificación hecha por parte de los jurados se dispone a realizar un procesamiento con base a la tabla del anexo 5, con ella se busca hacer un ponderado a partir de la calificación dada por estos para determinar qué preguntas quedan validadas. Es importante tener en cuenta posibles observaciones, con carácter de ajustes que puedan haber sugerido los expertos para las preguntas y que no impliquen necesariamente una ponderación que deje la pregunta invalidada (ver anexo 5). |
| Fase 8  | Aplicación de prueba piloto   | Una vez revisado la validación de expertos y de haber hecho posibles ajustes a los instrumentos  |

|         |   |  |
|---------|---|--|
| Fase 9  | Procesamiento de los comentarios y/u observaciones surgidas de la prueba piloto | diseñados, se dispone a realizar la prueba piloto la cual consiste en que los instrumentos sean aplicados a personas similares a las determinadas en la muestra. Se realizaron ajustes al instrumento dadas las recomendaciones de los expertos que estaban dadas por la precisión de los ítems en la escala Likert, así como se ajustara el lenguaje para que fuera más accesible a la unidad de análisis, así como que las preguntas cerradas dieran mayores opciones de respuesta, para conocer más detalle de las observaciones de los jueces (ver anexo 7). |
| Fase 11 | Aplicación del instrumento  | Aplicación del instrumento revisado y validado a la muestra determinada para el estudio (ver anexo 6).   |

*Nota:* Elaboración propia

### 3.7 Análisis de información

Para realizar el análisis de la información del presente estudio primero hay que señalar que se utilizó la herramienta dispuesta en la plataforma de Google denominado Google forms, allí se alojó el cuestionario de preguntas en escala Likert, así como las preguntas cerradas que se proyectaron como parte del desarrollo de la indagación, permitiendo desde allí arrojar un procesamiento inicial a partir de gráficas en donde se ilustran las respuestas de los participantes. Ahora bien, para realizar el análisis también se procedió a utilizar el programa Excel, a través de tablas dinámicas calve a la hora del procesamiento de datos cuantitativos.

Ahora bien, para el caso del proceso de triangulación de los datos se realizó un ejercicio de análisis de acuerdo a los constructos diseñados, a la luz de cada uno de los objetivos de investigación. Donde en primera medida se clasifican los datos de acuerdo a cada constructo identificado para posteriormente realizar analizar tanto los datos cuantitativos como cualitativos, por medio de mapas mentales y conceptuales.

### **3.8 Consideraciones éticas**

De acuerdo con los supuestos de Hernández et al., (2014) la presente investigación al involucrar seres humanos parte de la consideración de algunos aspectos éticos propios de los participantes, como son 1) Garantizar que estén informados sobre el objetivo de la investigación; el uso que se le dará a los resultados, así como las posibles consecuencias para sus vidas; 2) La posibilidad de que sujetos potenciales del estudio se nieguen en cualquier momento de la investigación a seguir participando, así como que abandonen la investigación o no entreguen cierta información; igualmente, como derecho imprescindible la garantía de reserva y/o manejo respetuoso de los datos personales según las condiciones de cada estudio. Por último, los datos tienen como característica principal su manejo reservado solo con fines académicos, la información será guardada bajo un correo especificación para el proceso investigativo.

#### ***3.8.1 Análisis de consideraciones éticas***

En relación con las consideraciones éticas, se tiene que su aplicabilidad consistió en garantizar que el diseño del instrumento aportara en primera medida la información clara y precisa sobre la finalidad del estudio, explicando dentro del instrumento sus generalidades; igualmente, indicando que los datos recolectados eran para uso exclusivo de fines académicos. Finalmente, al iniciar la aplicación del instrumento, el primer ítem estuvo asociado a que el o la persona encuestada indicara si aceptaba o no la utilización de la información recogida por medio del instrumento.

## 4. Resultados

En este apartado se presentan los hallazgos obtenidos a partir de la aplicación de los instrumentos diseñados para esta investigación; presentándose desde la perspectiva de los objetivos específicos planteados para este trabajo, desde cada resultado se realiza un análisis a la luz de los planteamientos desarrollados a lo largo del documento.

### 4.1 Resultados para el objetivo número uno: políticas nacionales y territoriales de financiación de vivienda

Dentro de los resultados para este primer objetivo que tuvo como propósito *Determinar los mecanismos financieros que se utilizan a nivel nacional y territorial de financiación de demanda de vivienda*, identificados y expresados por los expertos a través de una entrevista a profundidad; se tuvo en primera medida lo dicho por la gerente de la Oficina principal del Banco AVVILLAS de la ciudad de Neiva, Sra. Adriana Patricia Lizcano Cuéllar (2024), quien planteó que a pesar de los efectos negativos de la pandemia en el sector de la construcción se denota un avance por parte de las entidades territoriales como Fonvihuila, donde se han preocupado en la ejecución de recursos en materia de vivienda, siendo otra de las entidades que promueven políticas de vivienda la caja de compensación Comfamiliar Huila, la cual está orientada a trabajadores con empleo formal donde se ha promovido la colocación de créditos a este segmento de población, así mismo, Cuéllar destaca la articulación entre el gobierno departamental y municipal con Fonvihuila, y a su vez hace énfasis en la necesidad de que las políticas territoriales deben integrarse con las políticas nacionales para colocar créditos a personas que tengan un buen comportamiento financiero, así como generar posibilidades de apalancamiento para las empresas constructoras, buscando que se puedan materializar los proyectos de vivienda aumentando así la

Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional oferta de vivienda que puede ser colocada; resaltando en estos casos como experiencia exitosa en implementación de mecanismos de financiación la que adelanta el Banco Agrario con el sector rural donde las tasas son bajas, por su parte, la experiencia exitosa resaltada por la experta daría cuenta de lo dicho por Sánchez y Jiménez (como se citó en Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, 2021) quienes apelan que la construcción de vivienda rural influencia las economías comunitarias, así como con su cohesión familiar.

Por su parte, el Coordinador de proyectos del Fondo de Vivienda de Interés Social del Huila -Fonvihuila, ing. Benjamín Ramos Pedraza (2024) identifica como problemático el hecho de la dependencia de las políticas territoriales a las políticas nacionales, dado que las entidades territoriales se basan primero de las políticas nacionales para luego adoptar estrategias para fomentar soluciones de vivienda, por lo cual se generan limitantes a las instituciones territoriales frente al tema de la capacidad financiera, esto en concordancia con la dinámica de complementariedad de los subsidios tanto territoriales como nacionales; en ese sentido para Ramos es de total importancia la generación de las alianzas público privadas, donde en el contexto territorial como mecanismos financieros utilizados se han asignado en el departamento del Huila más de 1.200 subsidios complementarios entre las vigencias 2021 al año 2024; por su parte, para el Coordinador de infraestructura de la Caja de Compensación Familiar -Comfamiliar, Sr. Diego Manrique (2024), este tipo de políticas son una oportunidad que se desarrolla bajo el principio de concurrencia entre la acción del Estado tanto a nivel territorial como nacional y el sector privado; para Manrique el programa Mi Casa Ya, es un modelo de mecanismo de financiación que ha funcionado y ha contribuido a la construcción de vivienda en Colombia, siendo importante que en el municipio Neiva se genere un programa de concurrencia como lo tiene Barranquilla para facilitar a los constructores la aplicación a subsidios; ahora bien, desde el

Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional

panorama expuesto por los expertos Ramos y Manrique (2024), se puede acotar que los mecanismos financieros mencionados y que se desarrollan a partir de políticas de vivienda de orden nacional y territorial, darían cuenta del ciclo de políticas públicas planteado por Harguindéguy (2013), en donde la definición de un problema estructural se posiciona en la agenda pública convirtiéndose en un tema de interés en este caso para ambos niveles de gobernanza.

Otra de las opiniones de los expertos, está dada por la percepción de la insuficiencia de políticas públicas en materia de vivienda, como es el caso de lo expresado por el profesional de apoyo de estructuración de proyectos de vivienda del Fondo de vivienda de Interés Social del Huila -Fonvihuala, Sr. José Ferney Urbano Idrobo (2024) para quien estas políticas son insuficientes dado el crecimiento de la población, por lo que la demanda de vivienda es mayor, y dada esa realidad para el bien y el éxito de dichas políticas territoriales se requiere de una efectiva articulación con las políticas nacionales; sugiriendo que materia de políticas de vivienda el municipio de Neiva no cuenta con la implementación de un mecanismo de financiación propio; desde esa mirada, cabe entonces destacar que el ciclo de políticas públicas presentado por Harguindéguy (2013) tendría limitaciones en su fase de toma de decisiones e implementación, dado que los mecanismos de financiación no estarían acordes a las particularidades de los territorios.

Finalmente, se tiene la perspectiva del Gerente de la Oficina principal del Banco Caja Social, Sr. Javier Ahumada (2024) para quien la politización del otorgamiento de los subsidios genera un freno para que este tipo de mecanismo de financiación llegue con los recursos a los constructores y así fomentar los procesos de reducción del déficit habitacional; esta última visión

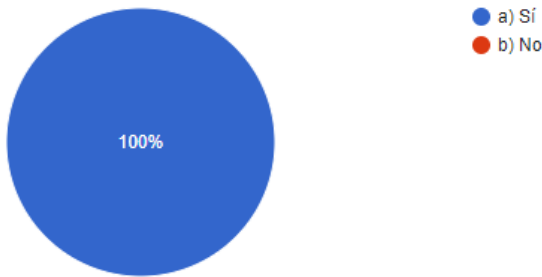
Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional mostraría fallas a la hora de evaluar políticas de este tipo, dado que como lo argumenta Salazar (2009) el evaluar permite confrontar la validez de los procesos.

En conclusión, para este primer objetivo, se puede señalar que los mecanismos de financiación utilizados a nivel nacional y territorial están mayormente articulados, no obstante, presentan en el caso municipal visibles limitaciones para su armoniosa consecución; por su parte, se reconocen como mecanismos de financiación más relevantes, los subsidios de vivienda complementarios y el programa Mi Casa Ya, como programa bandera.

#### **4.2 Resultados para el objetivo número dos: diagnóstico sobre el contexto de financiación de vivienda en Neiva**

Una vez surtido el proceso en el que se materializó los resultados del objetivo número uno, se procedió a la aplicación de los instrumentos diseñados para desarrollo del objetivo número dos, el cual tuvo como tarea *Realizar un diagnóstico sobre el contexto de la financiación de vivienda en el municipio de Neiva*, en ese sentido los resultados que se presentan a continuación se exponen de la siguiente manera: presentación de preguntas, y respuestas a través de figuras con porcentajes, por un lado, las figuras A, corresponden a las respuestas entregadas por los expertos; mientras que las figuras B, muestran las respuestas de las personas interesadas en adquirir vivienda.

**Figura 2.** *Autorización tratamiento de datos población A y B*

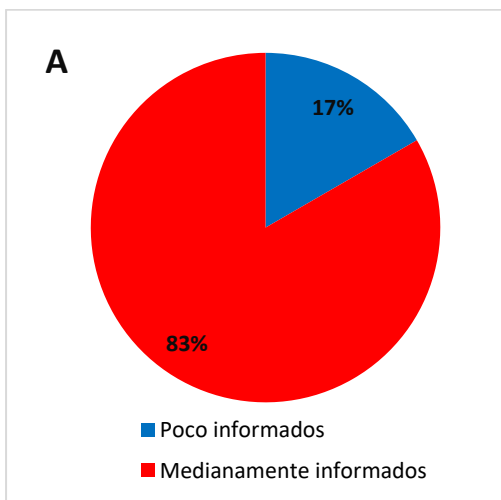


En primera medida, como elemento fundamental para el desarrollo de cualquier investigación se tiene el asegurar que la información tenga un uso respetuoso y ético, por eso en esta primera ilustración se muestran los resultados sobre la Autorización del tratamiento de datos por parte de los participantes, los cuales tanto en el caso A como en el B, dieron su aval para el tratamiento de los datos recolectados.

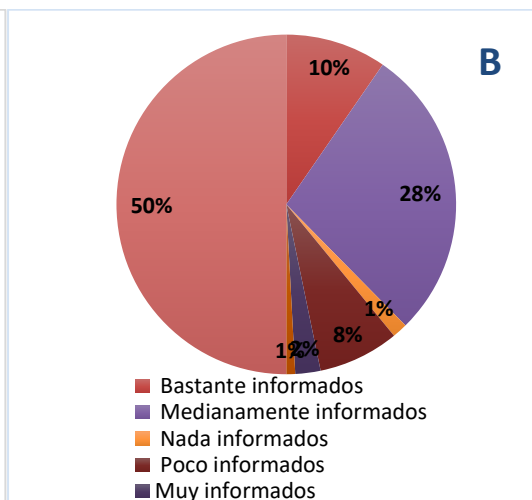
### Preguntas de escala Likert

**Figura 3.** *¿Qué tan informado considera que están los usuarios de las opciones de financiamiento disponibles para adquirir vivienda en Neiva?*

#### Expertos



#### Interesados en adquirir vivienda

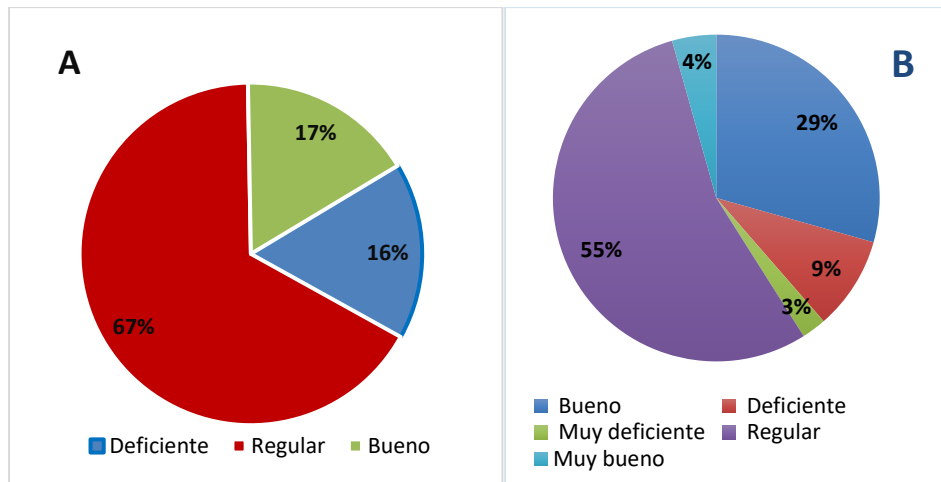


Frente a qué tan informadas considera que están las personas sobre las opciones de financiamiento disponibles para adquirir vivienda en Neiva, el 84% de los expertos consideran que están medianamente informados; mientras el 28% de los interesados en adquirir vivienda consideran que las personas están medianamente informadas; por su parte, el 50% de los participante del grupo B dicen que los usuarios están bastante informados; esto sugiere que la mayoría de los expertos consideran que entre los usuarios hay un conocimiento parcial o limitado sobre las opciones de financiamiento de vivienda en el municipio, esto podría suponer la necesidad de estrategias para que los usuarios conozcan más sobre opciones de financiación.

**Figura 4.** ¿Cómo calificaría la coordinación entre las entidades financieras, el gobierno y otros sectores para facilitar el acceso a mecanismos financieros de vivienda en Neiva?

**Expertos**

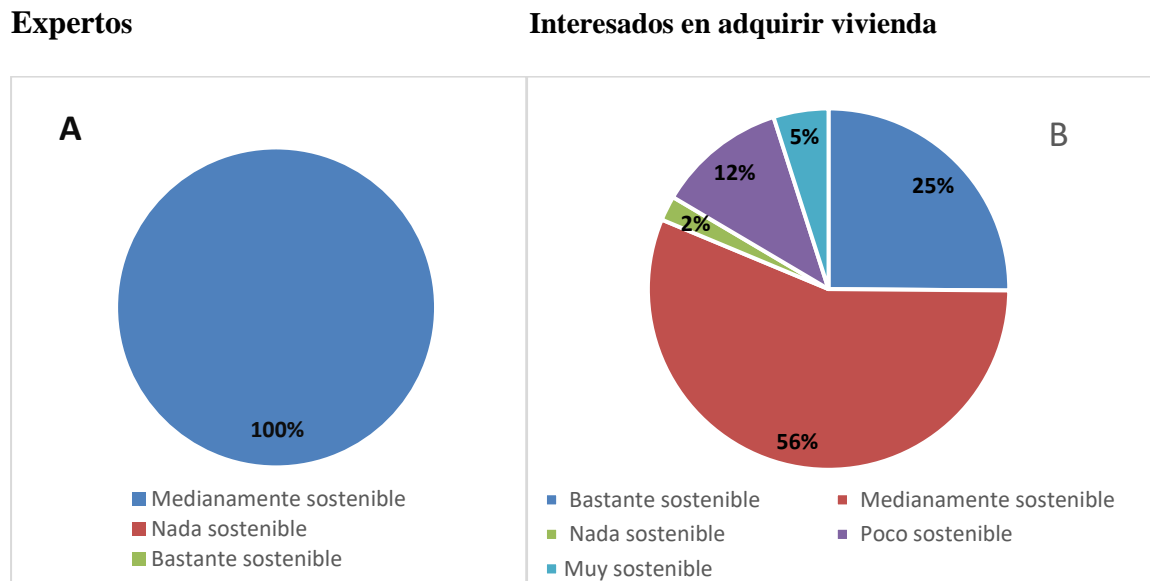
**Interesados en adquirir vivienda**



Sobre la calificación de la coordinación entre diferentes actores para facilitar el acceso a mecanismos financieros de vivienda en la ciudad de Neiva, para el grupo A, más del 66% de los encuestados concuerdan calificándolo de regular; lo mismo ocurre en el grupo B, en donde el 55% lo señaló como regular, siendo en ambos casos los mayores porcentajes; esta valoración

Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional implica que tanto para la percepción de los expertos como de los interesados en adquirir vivienda, no existe una coordinación suficiente y eficiente entre los actores señalados, lo cual limita el desarrollo armonioso de políticas de vivienda.

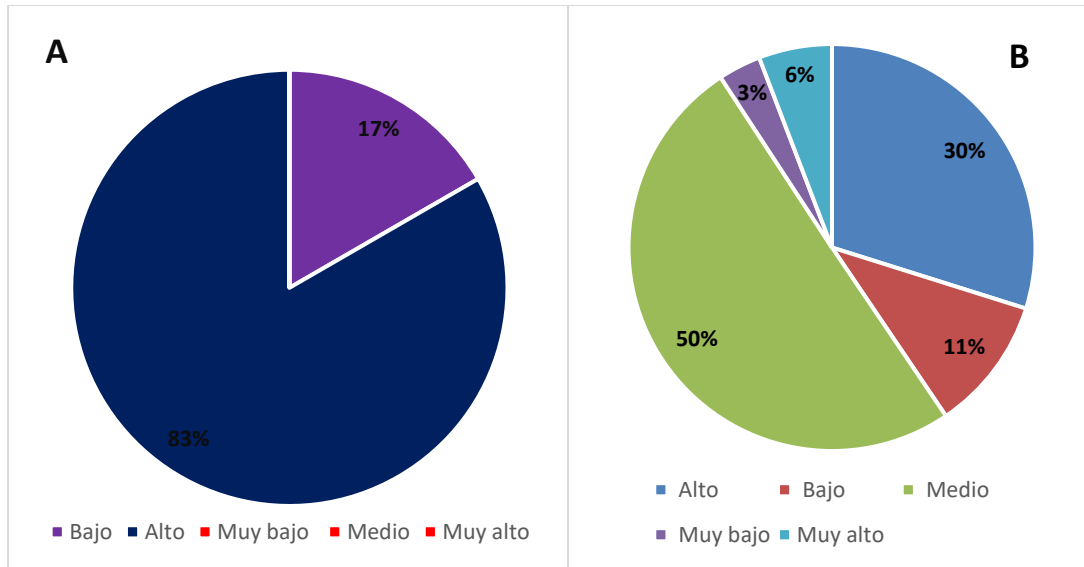
**Figura 5.** *¿Son sostenibles los mecanismos financieros de vivienda en Neiva?*



A la pregunta sobre la sostenibilidad de los mecanismos financieros de vivienda en Neiva, el 100% de los encuestados del grupo A, dijeron que eran medianamente sostenibles, mientras que para el grupo B, el 56% lo ve de esa misma manera; al ser esta percepción la generalizada en ambos universos de estudio, se puede denotar que los mecanismos financieros son vistos como parcialmente viables, esto puede deberse a que no se perciben las suficientes garantías en su continuidad.

**Figura 6.** *¿Cómo considera el impacto de la informalidad laboral en el acceso a créditos de vivienda?*

|                 |   |
|-----------------|---|
| <b>Expertos</b> | <b>Interesados en adquirir vivienda</b> |
|-----------------|---|

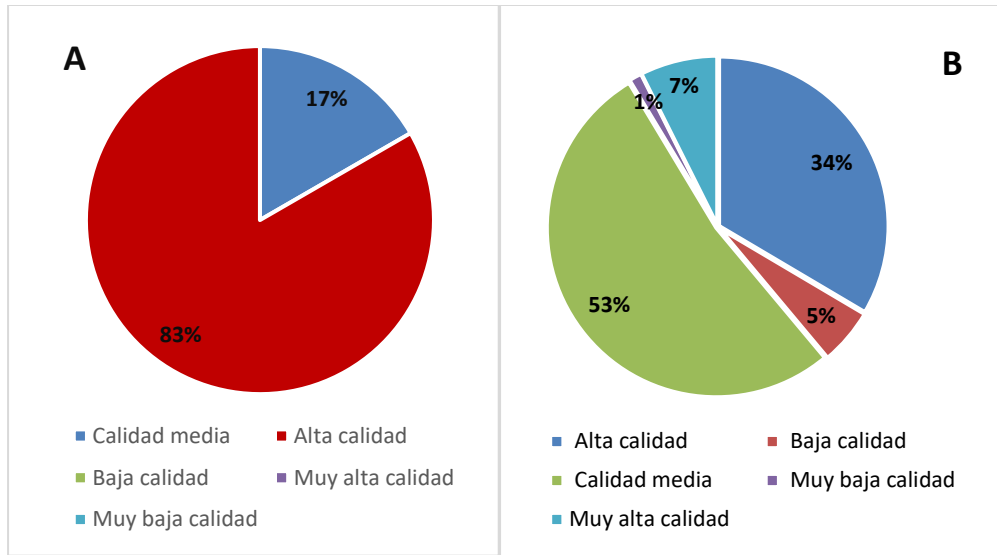


Ahora, el 83% de los expertos considera el impacto de la informalidad en el acceso a los créditos de vivienda, como altos, mientras que para el grupo de interesados está misma percepción se sitúa en el 30%, en ambos casos se refleja que la población con empleo informal tendría que enfrentar diversas barreras para poder acceder a mecanismos de financiamiento de vivienda, dentro de ellas la informalidad dado que los bajos ingresos económicos, la inestabilidad laboral, son factores que son tenidos en cuenta por las entidades bancarias a la hora de otorgar créditos, así lo refiere la experta Lizcano Cuéllar (2024).

**Figura 7.** ¿Cómo calificaría la calidad del suelo disponible para la construcción de viviendas de interés social en Neiva?

**Expertos**

**Interesados en adquirir vivienda**

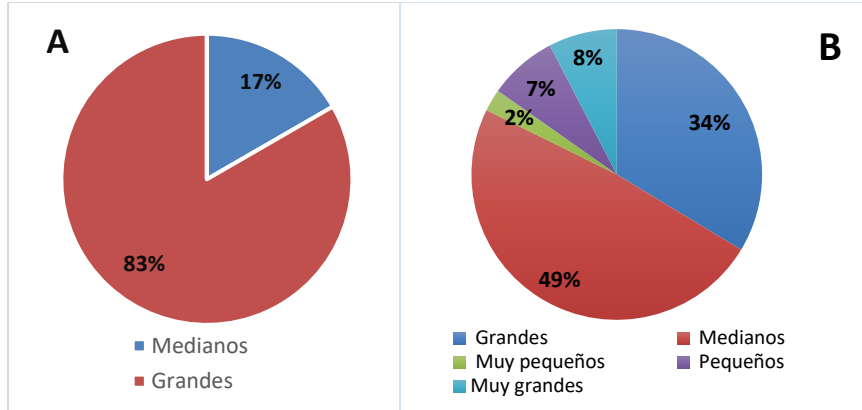


Dentro de las percepciones de los encuestados también estuvo que más del 83% de las personas del grupo A, calificaron la calidad del suelo disponible para la construcción de VIS en Neiva, como de Alta calidad; por su parte en el grupo B, la percepción más amplia que fue del 53% calificó la calidad como media, para este mismo grupo, solo el 34% aseveran una percepción Alta. Esto supone en primera instancia que para la mayoría de las personas del grupo A, y para un poco más de una tercera parte del grupo B, hay un panorama de confianza frente a la calidad del suelo para construir vivienda en Neiva, no obstante, para el experto Urbano Idrobo (2024) hay que tener en cuenta que las políticas de vivienda se están viendo limitadas porque no responden a la demanda del crecimiento de población.

**Figura 8.** ¿Cómo considera que son los desafíos para garantizar el acceso a una vivienda adecuada en Neiva?

**Expertos**

**Interesados en adquirir vivienda**

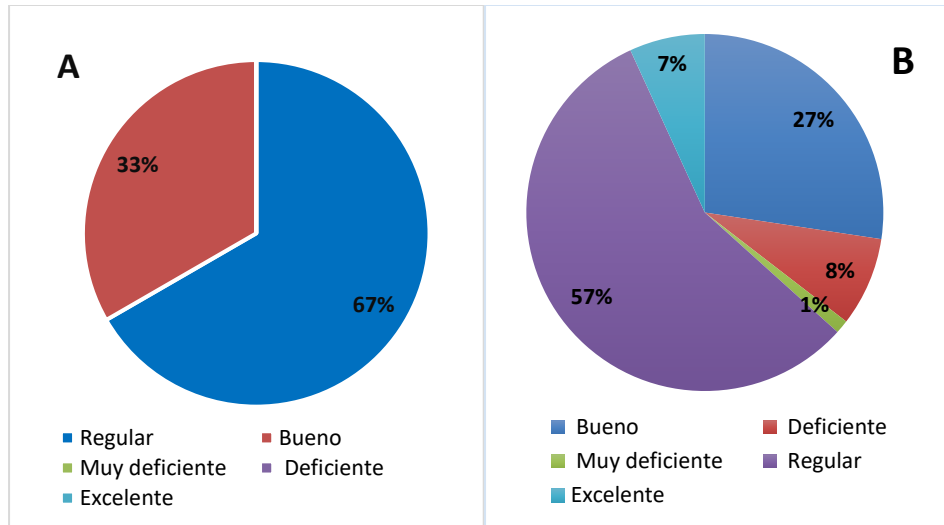


Siguiendo la línea de indagación, se tiene que más del 83% de las personas encuestadas del grupo A, aludieron como *grandes* los desafíos que se enfrentan para garantizar el acceso a una vivienda adecuada en Neiva, para el grupo B la percepción en esta materia abarcó un 34%, mientras que el 49% de los encuestados de este mismo grupo consideran los desafíos como medios; en ambos casos las percepciones pueden implicar aspectos relevantes en materia social e identificación de problemas estructurales con la oferta de vivienda en la ciudad, las cuales podrían estar relacionadas con algunas de las menciones de los expertos, como lo dicho por el experto Ahumada (2024) para quien la politización en la entrega de subsidios genera barreras para su efectividad.

**Figura 9.** ¿Cómo calificaría el acceso a vivienda en Neiva?

**Expertos**

**Interesados en adquirir vivienda**

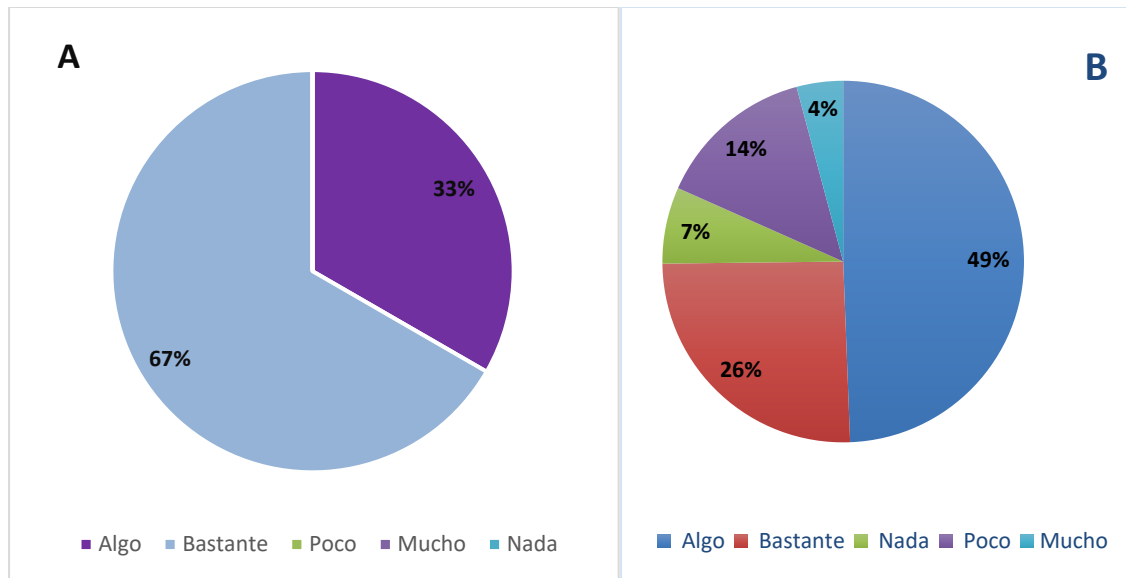


Ahora bien, el acceso a vivienda en Neiva es calificado por el grupo de expertos con el 66% como regular, situación similar lo califica el grupo de interesados en vivienda en donde el 57% considera lo mismo, esto podría indicar que aunque este porcentaje da cuenta de la percepción de algunos avances en la materia, también pone de manifiesto la existencia de dificultades que inciden para que el acceso a vivienda en Neiva sea mayor, por consiguiente, es probable que factores como el precio, la calidad, la equidad, la ineficacia de políticas gubernamentales, estén siendo una barrera, como lo sugiere el experto Ramos Pedraza (2024) quien identifica la dependencia de las políticas territoriales a las políticas nacionales.

**Figura 10.** ¿En qué medida ha participado usted en el desarrollo de alternativas de financiamiento de vivienda en Neiva?

**Expertos**

**Interesados en adquirir vivienda**

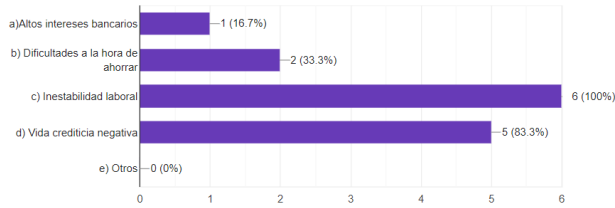


Por otro lado, se tiene que al menos el 67% de los encuestados del grupo A, afirmaron haber participado en el desarrollo de alternativas de financiamiento de vivienda en Neiva, por su parte, en el grupo B, la respuesta con mayor porcentaje 49% indica que los encuestados han participado solo algunas veces en el desarrollo de alguna alternativa de financiamiento; sobre ello, se puede deducir que si bien esto evidencia un grado de inclusión a algún mecanismo de financiamiento, persiste una brecha alta entre el conocimiento de expertos e interesados en adquirir vivienda, mostrando una oportunidad de mejora para quienes tienen el rol de comunicar sobre este tipo de políticas; como es el caso de lo afirmado por el experto Ramos Pedraza (2024) quien afirmó entre el 2021 y 2024 se entregó por medio del departamento de al menos 1.200 subsidios complementarios.

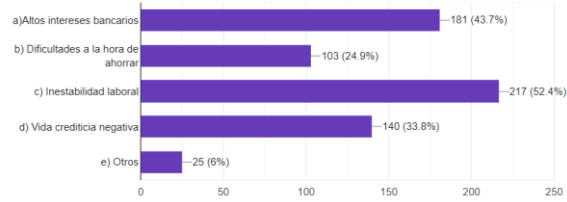
### Preguntas cerradas

**Figura 11.** ¿Cuáles de los siguientes factores cree que son las principales limitantes en el financiamiento de vivienda en Neiva?

**Expertos**



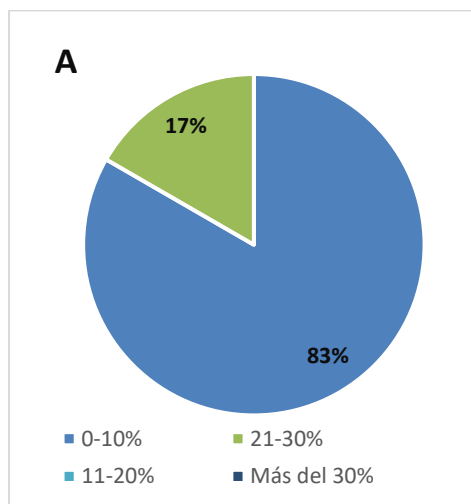
**Interesados en adquirir vivienda**



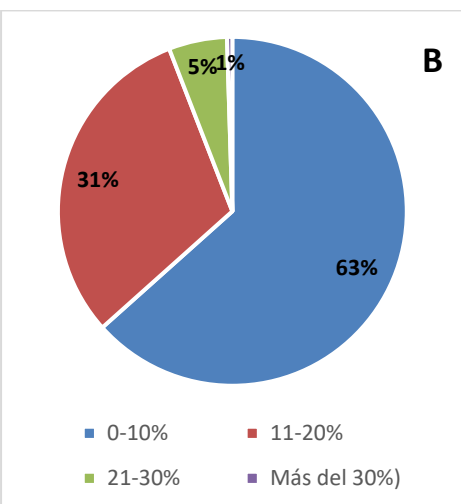
Dentro de las preguntas cerradas, se indagó sobre los principales factores limitantes a la hora de lograr financiamiento de vivienda en Neiva, entre las respuestas más consecutivas del grupo A, estuvo el factor de la inestabilidad laboral; la vida crediticia negativa, y las dificultades a la hora de ahorrar; por su parte, para el grupo B, las respuestas más frecuentes, estuvo también la inestabilidad laboral, los altos intereses bancarios y la vida crediticia negativa; problemas relacionados con la informalidad laboral y las condiciones del sistema financiero suponen barreras importantes a la hora de poder acceder a financiamiento de vivienda en Neiva, así lo confirma Carvajal et al., (2015) quien afirma que los el nivel de ingresos determina mayor o menor posibilidad de adquirir vivienda.

**Figura 12.** ¿Qué porcentaje de sus ingresos mensuales puede destinar al ahorro para vivienda?

**Expertos**



**Interesados en adquirir vivienda**



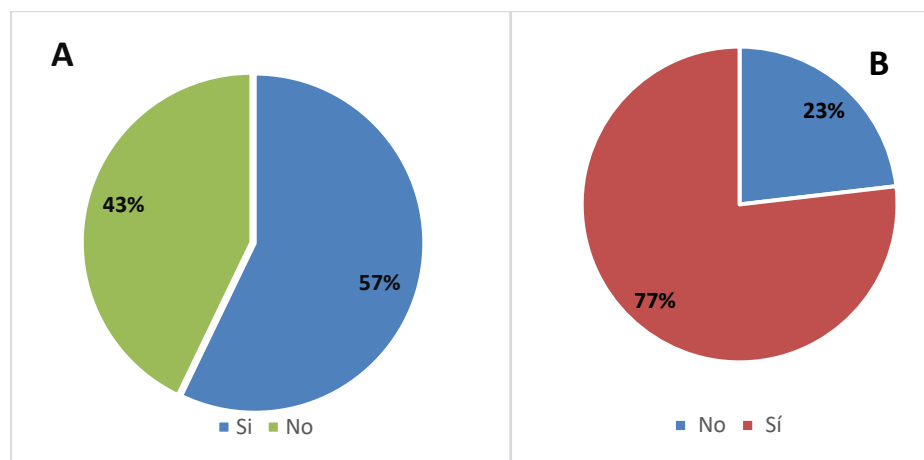
## Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional

En referencia al porcentaje de ingresos mensuales que puede destinar cada encuestado al ahorro para vivienda, los expertos señalaron que al menos el 83% en un rango entre el 0 y 10% de los ingresos; mientras que los interesados en vivienda con el 63% indicaron este mismo rango; esto da cuenta de una brecha entre los expertos que tienen empleo formal, y el grupo B, que está integrado por personas con diferentes condiciones laborales; no obstante, cabe decir que la percepción mayoritaria se ubica en un rango de ahorro esto podría dar cuenta de los problemas estructurales que tiene el país en materia de empleo, estabilidad laboral y suficientes condiciones de empleabilidad, este hecho también apoyaría la tesis de Carvajal et al., (2015) sobre las limitaciones financieras para adquirir vivienda.

**Figura 13.** ¿Ha solicitado algún subsidio de vivienda?

**Expertos**

**Interesados en adquirir vivienda**



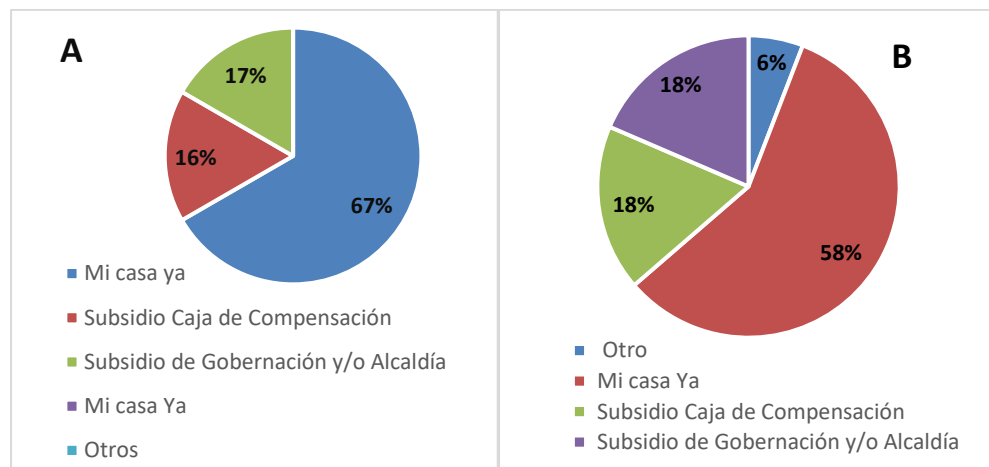
Por otro lado, en la pregunta sobre si ha solicitado algún tipo de subsidio de vivienda, las respuestas se encuentran divididas entre el Sí y el No, para el grupo A, donde el Sí tuvo un 57% y el No, el restante; mientras que para el grupo B, el 77% afirmó Sí; de esto se aduce que al menos la mitad de las personas indagadas conocen alguno (s) de los mecanismos de financiación

Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional y pueden ejercer un juicio más aterrizado sobre el proceso, las bondades y las barreras que se pueden encontrar a la hora de solicitar un subsidio de vivienda en la ciudad de Neiva.

**Figura 14.** ¿Conoce algunas de las siguientes alternativas de subsidio de vivienda en Neiva?

**Expertos**

**Interesados en adquirir vivienda**



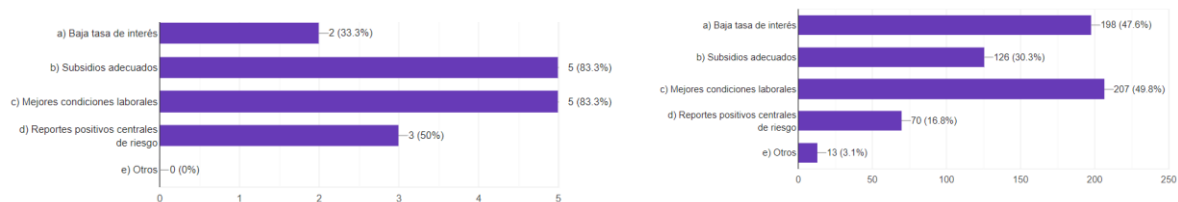
Asimismo, entre las alternativas de subsidio de vivienda más conocidas entre los participantes de la encuesta, está la del Programa Nacional Mi Casa Ya, los subsidios por caja de compensación, y los subsidios de Gobernación y/o Alcaldía; este hecho da cuenta de que la política de financiamiento de vivienda en articulación institucional entre el nivel nacional y departamental, con el programa Mi casa Ya, es la más conocida tanto en el universo de expertos donde 67% de los participante dijo conocer sobre ello, así como en el universo de interesados en vivienda, en donde el 58% adujo conocer dicho programa.

**Figura 15.** ¿Cuáles de los siguientes factores facilitarían el acceso a financiamiento para vivienda?

**Expertos**

**Interesados en adquirir vivienda**

## Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional



Finalmente, sobre la pregunta de la referencia, el grupo de expertos señaló entre las respuestas más frecuentes que son los factores como los subsidios adecuados y las mejores condiciones laborales lo que facilitaría a las personas tener mejor acceso a financiamiento de vivienda en Neiva; por su parte, el grupo de participantes, interesados en adquirir vivienda, calificó como factor principal el de mejores condiciones laborales, seguido de las bajas tasas de interés, para poder acceder más fácilmente a mecanismos de financiamiento de vivienda en Neiva.

Como conclusión para este objetivo se puede deducir que el contexto de financiamiento en Neiva está dado por algunos procesos de articulación interinstitucional con agentes públicos y privados, los cuales responden principalmente a políticas nacionales, no obstante, se evidencian serias dificultades relacionadas con inoperancia administrativa en la articulación, asimismo, juegan factores estructurales como el desempleo y la informalidad que se posiciona como factor determinante a la hora de solicitar beneficios financieros de vivienda; finalmente, se evidencia algún grado de desconocimiento o desinformación sobre las soluciones de vivienda dispuestas en la ciudad.

### **4.3 Resultados para el objetivo número tres: sobre el diseño de propuesta de mecanismos financieros para la reducción del déficit habitacional en el municipio de Neiva Huila -Policy Brief (informe de política)**

Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional

### **Resumen ejecutivo**

Para este apartado se presenta una propuesta la cual se denomina “*Mecanismos financieros de innovación para reducir el déficit habitacional en el municipio de Neiva-Huila*”.

Dicha propuesta está encaminada a proponer estrategias que puedan contribuir a mejorar las condiciones de acceso a vivienda especialmente para los sectores más vulnerables, dentro de los cuales están las personas en condición de informalidad laboral, desempleo, y bajo poder adquisitivo. Este énfasis de propuesta surge, dado que dentro de las conclusiones del estudio se identificaron como principales problemáticas no solo las limitantes en materia laboral y de ingresos de los interesados en adquirir vivienda, sino también las barreras institucionales como la falta de articulación entre entidades del orden nacional y territorial, pero además las barreras del mismo sistema bancario y financiero en donde los requisitos para acceder a créditos de vivienda son calificados como altamente rígidos. En ese sentido, la propuesta integra una serie de acciones para mejorar los recursos financieros y así poder dinamizar la concurrencia entre entidades públicas y privadas, en aras a que las soluciones sean acordes a las demandas de la población Neivana.

### **Objetivo de la propuesta**

A partir de una serie de estrategias reducir la problemática de déficit habitacional que se presenta en el municipio de Neiva, con la implementación de mecanismos financieros que sean accesibles, y que den cuenta de una interrelación de los sectores públicos y privados, así como la coordinación con organizaciones sociales interesadas en el sector vivienda, beneficiando a grupos poblacionales de más bajos ingresos y vulnerables.

## **Contexto**

El presente estudio demostró que en el municipio de Neiva Huila se presentan retos importantes de cara a garantizar mejor accesibilidad a soluciones de vivienda, esto en razón a barreras estructurales en materia de financiación y falta de una articulación efectiva entre las políticas nacionales y territoriales. En ese contexto, programas como Mi Casa Ya, así como programas de carácter local y nacional, aunque resultan útiles, solo logran abarcar a un grupo reducido de la población Neivana, siendo este hecho un elemento insuficiente frente a la demanda de vivienda que se presenta en Neiva; asimismo, se le suma a ello, problemáticas de carácter estructural como la falta de empleo y las limitaciones frente a las garantías laborales; así como las barreras que surgen desde el sistema bancario en donde los requisitos para acceder a créditos de vivienda se tornan demasiado estrictos frente a una población mayormente inestable laboralmente, y con bajos ingresos económicos.

## **Propuestas de estrategias**

Ahora, bien, en adelante se describen cinco propuestas independientes como mecanismos financieros para enfrentar el problema de déficit habitacional en Neiva. El 1) Consiste en crear un fondo especial de garantías para otorgar créditos de vivienda a personas que trabajen en la informalidad, esta estrategia conllevaría la instauración del fondo de garantías esté diseñado para respaldar mecanismos de financiación de vivienda, otorgados a personas que trabajen en la informalidad; para garantizar este fondo sería necesario la articulación y aportes del ente territorial como la Alcaldía de Neiva y la Gobernación del Huila, así como la inclusión de otros actores y/o aliados estratégicos como el sector privado dígase constructoras, cajas de compensación y entidades bancarias, las cuales a través de sus aportes al fondo también tendrían

Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional participación, por su parte la estrategia se justifica en que dentro de las principales problemáticas identificadas a partir de esta investigación, se tuvo el factor de informalidad laboral, de la cual subyacen aspectos como la dificultad para el otorgamiento de créditos, los bajos niveles de scoring de crédito, el bajo nivel de ahorro y poder adquisitivo. Con el fondo de garantías se generaría mayor confianza entre las entidades financieras para que estas pudieran ofertar otras alternativas de financiación a la población interesada en adquirir vivienda. Ahora bien, la implementación sería a partir de la creación de una comisión que gestione el fondo de garantías, en dicha comisión debe haber representación de los sectores territoriales interesados en el sector vivienda, como la Alcaldía municipal, la Gobernación; así como presencia de delegaciones de entidades financieras y cajas de compensación.

La estrategia dos, consiste en crear un programa de subsidios complementarios a nivel local a partir del cual se pueda adquirir vivienda; esta respondería a la creación del programa de subsidios complementarios para adquirir vivienda, que se pueda soportar en el programa nacional Mi Casa Ya, así como en otros subsidios de carácter nacional que establezca el gobierno; con esto se impactaría no solo el cierre en brechas en materia de financiamiento sino las brechas en acceso a soluciones de vivienda. Para este caso, se tiene como justificación que los recursos por concepto de subsidios nacionales para el municipio de Neiva en materia de vivienda resultan no ser suficientes ante las demandas del déficit habitacional que se presentan en este territorio, especialmente la que enfrentan grupos poblacionales con condiciones más vulnerables, esta estrategia de subsidios locales permitiría reducir la dependencia total de monto de crédito y abrir la oportunidad para que más personas puedan acceder a soluciones de vivienda. La implementación estaría orientada a generar en primera medida un diagnóstico cualitativo y cuantitativo, realizado cada terminado periodo de tiempo, para determinar un número de

Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional beneficiarios para que bajo unos parámetros establecidos a través de la política pública de vivienda, sean favorecidas a través de la definición de montos económicos complementarios para financiarle soluciones de vivienda; dicha financiación puede gestionarse por medio de los ingresos por conceptos de impuestos que reciba el municipio de Neiva.

La tercera propuesta, está basada en la implementación de un Programa de Ahorro de Vivienda con incentivos de coparticipación territorial, para el caso del programa, se tiene como propósito el incentivar el ahorro de las familias para destinar a vivienda, este proceso tiene como actores fundamentales las entidades financieras quienes ofrecen productos financieros específicos y las entidades territoriales quienes realizan aportes adicionales para las familias que cumplan con las metas de ahorro. Esta propuesta es justificada en el hecho de que una de las barreras más importantes que se identificaron fue la baja capacidad de ahorro que tienen las familias de bajos ingresos, siendo necesario que las familias que reciban apoyo adicional por parte de la entidad territorial, puedan generar las condiciones para la adquisición de vivienda. Ahora bien, la implementación estaría bajo la creación por parte de las entidades financieras de cuentas de ahorro o productos financieros en procesos de articulación con los municipios y/o departamento para la adjudicación y entrega de los incentivos de coparticipación.

Asimismo, una cuarta propuesta está enfocada a promocionar la opción de VIS y un programa de arrendamiento en donde se tenga como opción la compra de la vivienda; el promover que se creen más viviendas bajo el enfoque de VIS a través de la articulación interinstitucional con entidades privadas; asimismo, promover programas de arrendamiento con opción de compra, en alianzas con constructoras, enfocadas especialmente a familias con mayores barreras para el acceso e otros mecanismos de financiación de vivienda. Esto es importante dado que el generar programas de opción de compra de vivienda a través de un

Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional

proceso inicial de arrendamiento, constituye una oportunidad mayor para las familias que al momento de tomar esta opción no cuenten con los recursos financieros para compra de vivienda, o las condiciones para acceder a créditos de vivienda, siendo una opción a mediano o largo plazo para dar solución a sus problemas habitacionales. Por su parte, para implementarla adecuadamente es necesario dinamizar las capacidades institucionales de las entidades nacionales y territoriales para que los incentivos fiscales y los requisitos para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social en Neiva sean atractivos para las constructoras; igualmente poder determinar condiciones en los contratos de arrendamiento que estén bajo el enfoque de opción de compra para que en común acuerdo se pueda destinar cierto monto del arrendamiento a un fondo de ahorro como lo acuerden las partes en aras a una futura opción de adquisición de vivienda.

Como propuesta final, y no menos importante, está la Optimización de las capacidades institucionales frente al modo de articulación entre las diferentes entidades públicas y sus áreas competentes en materia de políticas de vivienda. Por ello se hace necesario adoptar un modelo permanente de trabajo, a través de un comité o mesa de trabajo, en donde se tenga participación de los diferentes actores públicos involucrados y/o competentes en políticas de vivienda municipal, a partir de allí crear una hoja de ruta que garantice la coordinación de acciones y estrategias que fomenten la solución de los problemas habitacionales que se presentan en la ciudad de Neiva. Lo anterior se justifica en las limitaciones identificadas producto de la ineficaz articulación de las políticas de vivienda nacionales y locales las cuales son una de las principales barreras para avanzar en la superación de los problemas habitacionales del municipio de Neiva, por tanto, un proceso de coordinación y planificación constante podría mejorar y lograr impactos más positivos en el sector vivienda. Su implementación consistiría en proyectar un cronograma mensual de trabajo, en donde se proyecten las metas del mes, se revisen los avances en las tareas

Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional y se puedan ajustar de ser necesario las estrategias diseñadas para lograr los fines propuestos en materia de superación de la problemática de déficit habitacional del municipio de Neiva.

Ahora bien, es importante aclarar que todas las propuestas hacen parte de acciones necesarias para superar el problema del déficit habitacional en Neiva, por lo cual no se jerarquizan y se consideran todas relevantes para una buena consecución. En ese sentido se propone como mecanismo de evaluación y monitoreo general de las propuestas crear un sistema piloto de evaluación y monitoreo permanente, y otro semestral por los dos primeros años; en el sistema piloto de monitoreo y evaluación permanente se propone específicamente crear un sistema virtual de observación en donde mensualmente se cargue la información por parte de las personas designadas como responsables, de todas las variables dispuestas para lograr cada estrategia; por su parte el sistema de evaluación y monitoreo semestral por dos años, serán encuentros físicos entre los actores involucrados en donde se den rendiciones de cuentas y se revisen y de ser necesario ajusten las hojas de rutas generales para lograr los fines establecidos. El sistema de observación se recomienda sea también participativo, por lo que se propone un espacio virtual para que actores sociales que se vayan involucrando en las diferentes estrategias puedan evaluar y dar su percepción sobre el desarrollo de las mismas.

### **Conclusiones sobre la propuesta**

Generar estrategias que se adapten a las particularidades del territorio huilense se constituye como una oportunidad para reducir las brechas que existen en materia de déficit habitacional de la ciudad de Neiva, lo cual a la par puede afectar de manera positiva otros frentes sociales; por su parte, el llegar con soluciones de vivienda efectivas y con énfasis a población en condiciones de mayor vulnerabilidad representa no solo garantizar mejores condiciones de vida

Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional sino también aportar a derechos fundamentales y a las metas de los ODS planteados en la agenda 2030, y que se constituyen dentro de los compromisos que tiene Colombia.

## 5. Conclusiones

En primera medida que en lo concerniente al primer objetivo que trata sobre los mecanismos financieros del ámbito nacional y territorial, los datos sugieren que existe una dependencia en lo territorial de las políticas nacionales, por lo cual los instrumentos planteados deben realizar bajo el principio de concurrencia, dadas las limitaciones financieras que tiene el municipio de Neiva para financiar autónomamente políticas de vivienda. En tal sentido de acuerdo a los datos recolectados se referenciaron dos tipos de mecanismos de financiación de vivienda como lo es a) el programa Mi Casa Ya, como referente bandera y b) los mecanismos implementados también a nivel territorial con la Caja de Compensación Familiar del Huila - Comfamiliar, de los cuales no se aseveró ningún nombre de programa en concreto; por su parte, se recalcó la importancia que tomaría el poder lograr una mayor articulación entre entidades de carácter público como la Alcaldía municipal de Neiva, y la Gobernación del Huila con la Nación, puesto que existe una percepción general sobre las barreras que genera una inadecuada articulación entre estas entidades, asentando, que de cara a poder potenciar soluciones efectivas de vivienda este sería una tarea indispensable a desarrollar; para entidades territoriales como Fonvihuila, el desarrollar soluciones de vivienda en el contexto municipal resulta limitante dado que se depende de políticas nacionales para responder a necesidades específicas de la ciudad de Neiva, como por ejemplo el monto de los recursos financieros a destinar para este tipo de proyectos.

Por otro lado, en relación al segundo objetivo relacionados con el contexto de la financiación de vivienda, se encontró que los mecanismos ofrecidos por entidades financieras, a nivel municipal solo se indicó algún programa liderado por el Banco Agrario de Colombia, dirigido especialmente a población rural; siendo en el escenario financiero una constante alusión

Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional

la problemática central concerniente a las barreras frente a los estrictos requisitos o criterios solicitados por dichas entidades para acceder a subsidios de vivienda, entre ellos, la capacidad financiera de los interesados, la estabilidad laboral y la vida crediticia. En tal sentido, las iniciativas identificadas de financiación de vivienda recaen en el sector público siendo importante que existan instrumentos de financiación liderados por el sector privado.

Ahora bien, frente a lo anterior, y en respuesta al objetivo número tres que trata sobre el curso de acción propuesto para darle solución al déficit habitacional, desde soluciones de vivienda. De esta manera se tiene como instrumentos de recomendación de políticas lo siguiente;

a) la investigación releva que la articulación de políticas de carácter nacional y territorial son esenciales a la hora de poder garantizar una mayor sostenibilidad y efectividad en el desarrollo de programas orientados a la solución de problemas habitacionales en la ciudad de Neiva, así lo hicieron ver tanto los expertos como lo interesados en vivienda quienes expresaron que sin una buena articulación interinstitucional se acrecientan las barreras para acceder a beneficios en materia de vivienda; no obstante, la investigación también da cuenta que en el municipio de Neiva se evidencia una alta necesidad de fortalecer sus capacidades institucionales para desarrollar alternativas propias como la adopción de una política pública de vivienda municipal donde se proyecte una hoja de ruta clara, pensada en una serie de estrategias que no estén limitadas solo al ámbito nacional y que por el contrario, sea una puerta de entrada para que en el municipio de Neiva se pueda asegurar que más personas accedan a soluciones de vivienda, teniendo en cuenta las características poblacionales de su territorio.

Por otro lado, se puede concluir la existencia de un desconocimiento generalizado sobre las opciones entorno a los mecanismos de financiación de vivienda en Neiva, si bien dentro de los participantes se refirió la existencia de diferentes opciones, fueron pocos los programas que

Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional se refirieron concretamente; este hecho resulta importante dado que el desconocer limita la oportunidad de los interesados en adquirir vivienda, y de saber sobre potenciales programas a los que pueden recurrir para encontrar alguna solución a su problema habitacional. Asimismo, en correspondencia al desconocimiento evidenciado a lo largo de la investigación, se puede atribuir que tanto el sistema financiero como las entidades territoriales y nacionales, tienen retos en materia de articulación, así como en comunicación efectiva sobre las alternativas que en los diferentes niveles se ofrecen para el grupo de interesados en adquirir vivienda; asimismo, se desdibuja una posible falta de educación financiera dado que gran parte del universo estudiado refirió barreras como las altas tasas de interés, una mala vida crediticia, y poca capacidad de ahorro.

De esta manera, es importante también dar cuenta que dentro de la percepción más bien generalizada para acceder a mecanismos financieros de vivienda estuvieron factores como la informalidad laboral, y/o las bajas condiciones laborales; por lo cual supone retos más profundos para que entidades públicas y privadas del sector territorial creen estrategias que se adapten mejor a las características de gran parte de la población Neivana, para que estas puedan acceder más fácilmente a mecanismos de financiación de vivienda, y se pueda mitigar esta problemática, en ese sentido, siendo las políticas territoriales, la coordinación interinstitucional, elementos claves para el avance en dicha materia.

## 6. Recomendaciones

A continuación, se presenta el plan operativo para la implantación de las recomendaciones para fomentar mecanismos de financiación de vivienda, este documento tiene un carácter orientador a 8 años de adopción de las recomendaciones. Para este ejercicio se define por ejes de trabajo, actividades, medios de verificación y cronograma estimado.

**Tabla 4. Plan operativo**

|     |  |       |   |                                |                              | Año |   |   |   |   |   |   |   |
|-----|--|-------|---|--------------------------------|------------------------------|-----|---|---|---|---|---|---|---|
| No. | Tarea  | No.   | Actividades   | Producto                       | Responsables                 | 1   | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1.1 | Crear un fondo especial de garantías para otorgar créditos de vivienda a personas que trabajen en la informalidad. | 1.1.1 | Realizar un diagnóstico sobre demanda potencial de vivienda dirigida a población informal   | Documento caracterización      | Alcaldía municipal           |     |   |   |   |   |   |   |   |
|     |  | 1.1.2 | Diseño del instrumento normativo Acuerdo municipal o decreto alcalde para la creación del Fondo de Garantías para acceso a personas que trabajan en la informalidad | Documento adoptado             | Alcaldía municipal           |     |   |   |   |   |   |   |   |
|     |  | 1.1.3 | Implementación del fondo de Garantías para acceso a personas que trabajan en la informalidad  | Créditos colocados             | Sector financiero y Alcaldía |     |   |   |   |   |   |   |   |
| 1.2 | Crear un programa de subsidios complementarios a nivel local a partir del cual se pueda adquirir vivienda.         | 1.2.1 | Preparación de documento diagnóstico  | Documento planeación realizado |                              |     |   |   |   |   |   |   |   |
|     |  | 1.2.2 | Adopción del programa   | Programa adoptado              |                              |     |   |   |   |   |   |   |   |
|     |  | 1.2.3 | Gestión y aprobación de convenio o estrategia de subsidios complementarios  | Convenio o estrategia aprobada |                              |     |   |   |   |   |   |   |   |

Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional

|     |   |       |  |   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|-----|---|-------|--|---|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
|     |   | 1.2.4 | Implementación del programa de subsidios complementarios                       | Encuentros realizados                     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1.3 | Implementación de un Programa de Ahorro de Vivienda con incentivos de coparticipación territorial.  | 1.2.1 | Preparación de documento diagnóstico   | Documento planeación realizado            |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|     |   | 1.2.2 | Adopción del programa  | Programa adoptado                         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|     |   |       | Gestión y aprobación de convenio o estrategia de incentivos de coparticipación | Convenio o estrategia aprobada            |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|     |   | 1.2.3 | Implementación del programa de subsidios complementarios                       | Encuentros realizados                     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1.4 | Promocionar la opción de VIS y un programa de arrendamiento en donde se tenga como opción la compra de la vivienda  | 1.2.1 | Preparación de documento diagnóstico   | Documento planeación realizado            |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|     |   | 1.2.2 | Adopción del programa  | Programa adoptado                         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|     |   |       | Gestión y aprobación de convenio o estrategia de incentivos de coparticipación | Convenio o estrategia aprobada            |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|     |   | 1.2.3 | Implementación del programa de arrendamiento con opción de compras             | Encuentros realizados                     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1.5 | Optimización de las capacidades institucionales frente al modo de articulación entre las diferentes entidades públicas y sus áreas competentes en materia de políticas de vivienda. | 1.2.1 | Realizar un encuentro de instituciones relacionadas con el sector vivienda     | Encuentro realizado                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|     |   | 1.2.2 | Creación de un Comité de financiación de vivienda                              | Decreto del Alcalde o Acuerdo del Concejo |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|     |   | 1.2.3 | Elaboración de un acuerdo interinstitucional                                   | Convenio o estrategia aprobada            |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 1.6 | Evaluación y Monitoreo  | 1.2.1 | Creación de un mecanismo de seguimiento y evaluación                           | Mecanismo adoptado                        |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|     |   | 1.2.2 | Implementación del proceso de seguimiento                                      | Programa adoptado                         |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

Nota: Elaboración propia para este documento

### Referencias bibliográficas

- A. Cicogna, M. P. (2020). *Estado, sociedad y políticas públicas*. Eudeba. Recuperado el 29 de 11 de 2024, de <https://elibro-net.bdbiblioteca.universidadean.edu.co/es/ereader/bibliotecaean/153611?page=5>
- Aguilar Villanueva , L. (1995). *El estudio de las políticas públicas*. Mexico D,F, Mexico : Miguel Angel Porrua . Recuperado el 14 de 2 de 2019, de [https://revistanotaalpie.files.wordpress.com/2014/05/2\\_el-estudio-de-las-politicas-publicas.pdf](https://revistanotaalpie.files.wordpress.com/2014/05/2_el-estudio-de-las-politicas-publicas.pdf)
- Aguirre, J. C., & Jaramillo, L. G. (2015). El papel de la descripción en la investigación cualitativa. 175-189. Obtenido de <https://www.scielo.cl/pdf/cmoebio/n53/ar06.pdf>
- Ahumada , J. (11 de 11 de 2024). Entrevista sobre mecanismos financieros. (L. F. Vidal Díaz, & C. J. Moreno Silva, Entrevistadores)
- Arboleda, L. M. (2008). *El grupo de discusión como aproximación metodológica en investigaciones cualitativas*. Recuperado el 2 de April de 2024, de Redalyc: <https://www.redalyc.org/pdf/120/12026111.pdf>
- Arias Gómez , J., Villasís Keever , M. Á., & Miranda Novales , M. G. (2016). El protocolo de investigación III: la población de estudio. *Revista Alergia México*, 201-2016. Obtenido de <https://www.redalyc.org/pdf/4867/486755023011.pdf>
- Barriga Murcia , W., & Parra Ramírez , L. (2022). *Análisis de las políticas de financiación de vivienda en Colombia*. Universidad La Salle . Obtenido de [https://ciencia.lasalle.edu.co/cgi/viewcontent.cgi?article=1669&context=finanzas\\_comercio](https://ciencia.lasalle.edu.co/cgi/viewcontent.cgi?article=1669&context=finanzas_comercio)
- Berenboim, C. A. (2022). *Articulación de instrumentos de financiamiento público para el acceso al suelo y a la vivienda*. Buenos Aires: Arquitectura y Urbanismo. Recuperado el 29 de 11 de 2024, de <https://www.redalyc.org/journal/3768/376875103003/html/>
- Bolaños , E. (2012). Muestra y Muestreo. *Diapositiva*. Universidad Autonoma del Estado de Hidalgo. Obtenido de [https://www.uaeh.edu.mx/docencia/P\\_Presentaciones/tizayuca/gestion\\_tecnologica/muestraMuestreo.pdf](https://www.uaeh.edu.mx/docencia/P_Presentaciones/tizayuca/gestion_tecnologica/muestraMuestreo.pdf)
- Cámara de Comercio del Huila. (2022). *Informe de Coyuntura Económica*. Obtenido de <https://www.cchuila.org/wp-content/uploads/Informe-de-Coyuntura-Economica-2022.pdf>
- Cámara Regional de la Construcción Huila. (2024). *Documento Técnico CAMACOL*. Neiva.
- Carvajal , R. Q. (2019). *El crédito de vivienda social del sistema financiero como respuesta a la reducción del déficit habitacional en bolivia (2001 - 2017)*. La Paz: Universidad Mayor de San Andres. Recuperado el 29 de 11 de 2024, de <https://repositorio.umsa.bo/handle/123456789/23517>

## Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional

Carvajal Calderon, P., García Rodríguez, J. F., & Cotte Poveda, A. (2015). Determinantes socioeconómicos y financieros del acceso a vivienda de interés prioritario: un estudio para el caso colombiano durante el periodo 2009 - 2012. *Revista de investigación operacional*, 36(2), 169-177. Obtenido de [https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/106551061/36215-10-libre.pdf?1697172977=&response-content-disposition=inline%3B+filename%3DDeterminantes\\_socio\\_economicos\\_y\\_financi.pdf&Expires=173288565&Signature=eIWb4vVG6PLb2fvnCTISbw6LfagZbmiRluvW3GqnUDnzZpTXiBij](https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/106551061/36215-10-libre.pdf?1697172977=&response-content-disposition=inline%3B+filename%3DDeterminantes_socio_economicos_y_financi.pdf&Expires=173288565&Signature=eIWb4vVG6PLb2fvnCTISbw6LfagZbmiRluvW3GqnUDnzZpTXiBij)

Cely Moreno, M. C., & Ospina Giraldo, S. (2023). *La habilitación de suelo como factor explicativo de la heterogeneidad espacial de la oferta de Vivienda de Interés Social en Colombia*. Obtenido de <https://repositorio.uniandes.edu.co/server/api/core/bitstreams/4c6322f6-4577-45ea-a3ce-21acb8eb7cab/content>

Congreso de la República de Colombia . (1997). Ley 388 de 1997.

Congreso de la República de Colombia. (1979). Ley 9 de 1979 de. Obtenido de <https://www.suin-juriscal.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Leyes/1564714>

Congreso de la República de Colombia. (1989). Decreto 2391 de 1989. Obtenido de <https://www.suin-juriscal.gov.co/viewDocument.asp?id=1445707>

Congreso de la República de Colombia. (1999). *Ley 546 de 1999*. Obtenido de <https://www.suin-juriscal.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Leyes/1662325#:~:text=Esta%20ley%20establece%20las%20normas,para%20la%20vivienda%20de%20inter%C3%A9s>

Congreso de la República de Colombia. (2.000). *Ley 633 de 2.000*. Bogotá . Obtenido de <https://www.suin-juriscal.gov.co/viewDocument.asp?id=1665035>

Congreso de la República de Colombia. (2021). Ley 2079 de 2021. Obtenido de [http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley\\_2079\\_2021.html](http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_2079_2021.html)

Congreso de la República de Colombia. (2023). *Decreto 149 de 2020*. Bogotá . Obtenido de <https://www.suin-juriscal.gov.co/viewDocument.asp?id=30038785#:~:text=Enajenaci%C3%B3n%20directa%20de%20bienes%20fiscales,la%20fecha%20de%20la%20oferta>.

Corte Constitucional República de Colombia. (1992). Sentencia C-546/92. Bogotá , Colombia . Obtenido de <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/1992/C-546-92.htm#:~:text=C%2D546%2D92%20Corte%20Constitucional%20de%20Colombia&text=El%20mandato%20constitucional%20de%20proteger,que%20genera%20esa%20labor%20humana>.

Cuartas , S. H. (19 de 11 de 2022). Efectividad de los subsidios de vivienda VIS sobre el déficit habitacional en Colombia . Obtenido de <https://repository.eafit.edu.co/server/api/core/bitstreams/4eeef41a-c113-4ace-ade5-1706c9960e95/content>

## Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional

- DANE . (2018). *Carencias habitacionales por tipo y componentes del déficit a nivel municipal* . Bogotá . Obtenido de <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/demografia-y-poblacion/deficit-habitacional>
- DANE . (2 de 4 de 2020). La información del DANE en la toma de decisiones regionales . Obtenido de <https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/planes-departamentos-ciudades/201124-InfoDane-Neiva-Huila.pdf>
- DANE . (2023). El Empleo en Neiva es informal . *La Nación* . Obtenido de <https://www.lanacion.com.co/498-del-empleo-en-neiva-es-informal/>
- DANE. (2009). *Metodología de déficit de vivienda*.
- DANE. (2020). *La información del DANE en la toma de decisiones regionales*. Recuperado el 2 de April de 2024, de La información del DANE en la toma de decisiones regionales: <https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/planes-departamentos-ciudades/201124-InfoDane-Neiva-Huila.pdf>
- DANE. (9 de November de 2023). Recuperado el 2 de April de 2024, de YouTube: Home: <https://www.lanacion.com.co/498-del-empleo-en-neiva-es-informal/>
- Departamento Nacional de Planeación. (2023). *Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2022 - 2026*. Bogotá . Obtenido de <https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/portalDNP/PND-2023/2023-03-17-bases-plan-nacional-desarrollo-web.pdf>
- Dulzaides Iglesias, M. (2004). *Análisis documental y de información: dos componentes de un mismo proceso*. Recuperado el 2 de April de 2024, de SciELO Cuba: [http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1024-94352004000200011](http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1024-94352004000200011)
- El País. (2022). Analisis económicos proyectan que la inflación terminara a finales de 2022 en 10,02% . Obtenido de <https://www.elpais.com.co/economia/analistas-economicos-proyectan-que-la-inflacion-terminara-a-finales-de-2022-en-10-02.html>
- Engels, F. (2003). *The great towns*. 3, 58 a 66. Nueva York: Routledge.
- Frías Rubio , C. M. (2013). Desarrollo legislativo del derecho a la vivienda digna en Colombia . *Temas Socio-Jurídicos*,. Obtenido de <https://revistas.unab.edu.co/index.php/sociojuridico/article/download/1791/1644/5250>
- Galicia Alarcón, L. A., Balderrama Trápaga, J. A., & Navarro, R. (2017). Validez de contenido por juicio de expertos: propuesta de una herramienta virtual. 9(2). Obtenido de [https://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1665-61802017000300042#B2](https://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1665-61802017000300042#B2)
- Guerrero , O. (2009). POLITICA, POLICY PÚBLICA Y ADMINISTRACION PÚBLICA. *Estudios políticos*(1).
- Harguindéguy, J. B. (2013). *Análisis de políticas públicas*. Madrid, España: TECNOS.

## Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional

Jiménez, S. Q. (2010). La vivienda rural su complejidad y estudio desde diversas disciplinas . *Luna Azul* , 174-196. Obtenido de <https://www.redalyc.org/pdf/3217/321727232011.pdf>

La Nación . (24 de 1 de 2024). Durante el 2023, compra de vivienda en Huila disminuyó -23%.

Lefebvre, H. (2003). *The urban revolution*. Malden: The production of space.

Lizcano Cuéllar , A. P. (11 de 5 de 2024). Entrevista sobre mecanismo financieros. (L. F. Vidal Díaz, & C. J. Moreno Silva, Entrevistadores) Neiva.

López Róldan , P., & Fachelli, S. (2015). *METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN SOCIAL CUANTITATIVA* . Universidad Autonoma de Barcelona . Obtenido de [https://ddd.uab.cat/pub/caplli/2017/185163/metinvsocua\\_cap2-4a2017.pdf](https://ddd.uab.cat/pub/caplli/2017/185163/metinvsocua_cap2-4a2017.pdf)

Manrique, D. (8 de 11 de 2024). Entrevista sobre mecanismos financieros. (L. F. Vidal Díaz, & C. J. Moreno Silva, Entrevistadores)

Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio. (2021). *Plan Nacional de Construcción y Mejoramiento de Vivienda Social Rural - PNVISR*. Obtenido de <https://www.minvivienda.gov.co/sites/default/files/2024-04/anexo-6-plan-nacional-de-construccion-y-mejoramiento-de-vivienda-social-rural.pdf>

Ministerio de Vivienda., Ciudad y Territorio. (2015). *Decreto 1077 de 2015*. Obtenido de <https://www.suin-juriscal.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Decretos/30020036>

Murcia , J. A. (2019). *Teorización en el campo de estudio de las políticas públicas en relación con su objeto de estudio, la historia del campo y los roles del estudio de las políticas*. Bogota: Papel Politico. Recuperado el 28 de 11 de 2024, de <https://doi-org.bdbiblioteca.universidadean.edu.co/10.11144/Javeriana.papo24-2.tcep>

ONU Habitat. (2019). *Elementos de una vivienda adecuada*. Recuperado el 2 de April de 2024, de ONU-Habitat: <https://onuhabitat.org.mx/index.php/elementos-de-una-vivienda-adeuada>

Organizacion de Naciones Unidas - ONU. (2022). *Vivienda y su deficit*.

Organización de Naciones Unidas. (11 de July de 2018). *Millones de personas viven sin techo o en casas inadecuadas, un asalto a la dignidad y la vida*. Recuperado el 2 de April de 2024, de UN News: <https://news.un.org/es/story/2018/07/1437721>

Paula , M. L., & Therán , M. Y. (2023). *Paralelo del Déficit habitacional en Cartagena y Bogotá en el periodo 2012-2022*. Obtenido de <https://repository.unilibre.edu.co/bitstream/handle/10901/25723/PARALELO%20DEL%20DE%3%20%acFICIT%20HABITACIONAL%20EN%20CARTAGENA%20Y%20BOGOTA.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

## Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional

- Peña, V. (2016). El sinuoso camino hacia un Estado de políticas públicas. En D. Calderón Sánchez, *Políticas públicas retos y desafíos de gobernabilidad* (pág. 177). Bogotá, Colombia: Ediciones USTA.
- Pineda Osma, J., & Sanabria Rodríguez, C. (2022). *Análisis de la Política Pública de Subsidios para Vivienda de Interés Prioritario en Bogotá durante el periodo 2016-2020*. Bogotá. Obtenido de <https://repositoriocdim.esap.edu.co/bitstream/handle/123456789/27175/CRISTIAN%20DAVID%20SANABRIA%20RODRIGUEZ%20JEFFERSON%20ESTEBAN%20PINEDA%20OSMA.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Pinto, L. F. (2008). La política pública de vivienda en Colombia. *Bitacora 13*. Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/3408692.pdf>
- Presidencia de la República de Colombia. (2017). Decreto 441 de 2017. Obtenido de <https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=30030422>
- Quintero Castellano, C. (2017). Gobernanza y teoría de las organizaciones. págs. 39 - 59. doi:10.18504/pl2550-003-2017
- Ramos Pedraza, B. (6 de 11 de 2024). Entrevista sobre mecanismos financieros. (L. F. Vidal Díaz, & C. J. Moreno Silva, Entrevistadores)
- Rios, E. G. (2024). *Enfoques de investigación científica*. Obtenido de <https://www.collegesidekick.com/study-docs/1874812>
- Rodríguez Escobedo, F. J. (2021). *Políticas públicas y su focalización a programas públicos del sector social*. Mexico: Librero Editor. Recuperado el 28 de 11 de 2024, de <https://elibro-net.bdbiblioteca.universidadean.edu.co/es/ereader/bibliotecaeaan/231634?page=5>
- Roth, A. N. (2002). *Políticas Públicas: Formulación, implementación y evaluación*. Bogotá: Aurora. Recuperado el 13 de 2 de 2019, de [https://www.academia.edu/958807/Pol%C3%ADticas\\_p%C3%ABlicas\\_formulaci%C3%B3n\\_implementaci%C3%B3n\\_y\\_evaluaci%C3%B3n.\\_Cap%C3%ADtulos\\_1-4](https://www.academia.edu/958807/Pol%C3%ADticas_p%C3%ABlicas_formulaci%C3%B3n_implementaci%C3%B3n_y_evaluaci%C3%B3n._Cap%C3%ADtulos_1-4)
- Rubio Liniers, M. C. (2005). *EL ANÁLISIS DOCUMENTAL: INDIZACIÓN Y RESUMEN EN BASE DE DATOS ESPECIALIZADAS*. Obtenido de [http://eprints.rclis.org/6015/1/An%C3%A1lisis\\_documental\\_indizaci%C3%B3n\\_y\\_resumen.pdf](http://eprints.rclis.org/6015/1/An%C3%A1lisis_documental_indizaci%C3%B3n_y_resumen.pdf)
- Rus Arias, E. (s.f.). Investigación Mixta.
- Salazar, V. (2009). La evaluación y análisis de políticas públicas. *Revista Opera*(9), 23-51.
- Sampieri, R. H., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, M. (2010). *Metodología de la investigación*. (5 ed.). Mexico DF, Mexico: McGRAW-HILL.

## Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional

- Sampieri, R. H., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, M. (2014). *Metodología de la investigación*. (5 ed.). Mexico DF, Mexico: McGRAW-HILL. Obtenido de <https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=https://www.esup.edu.pe/wp-content/uploads/2020/12/2.%2520Hernandez,%2520Fernandez%2520y%2520Baptista-Metodolog%25C3%25ADa%2520Investigacion%2520Cientifica%25206ta%2520ed.pdf&ved=2ahUKEwj3v>
- Secretaria de Marina. (s,f). *Metodología de la Investigación*. Universidad Naval. Obtenido de [https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/133491/METODOLOGIA\\_DE\\_INVESTIGACION.pdf](https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/133491/METODOLOGIA_DE_INVESTIGACION.pdf)
- Soja, E. (1993). *Postmodern geographies: the reassertion of space in critical social theory*. Nueva York: Verso Books.
- Suárez, L., & Velasco, F. (2018). *Chequeo Urbano*. México. Obtenido de [https://publicacionesonuhabitat.org/onuhabitatmexico/VIVIENDA\\_Y\\_ODS.pdf](https://publicacionesonuhabitat.org/onuhabitatmexico/VIVIENDA_Y_ODS.pdf)
- Suárez, L., & Velasco, F. (2018). *EN MÉXICO*. Recuperado el 2 de April de 2024, de chequeo urbano 2030: [https://publicacionesonuhabitat.org/onuhabitatmexico/VIVIENDA\\_Y\\_ODS.pdf](https://publicacionesonuhabitat.org/onuhabitatmexico/VIVIENDA_Y_ODS.pdf)
- Tamayo y Tamayo, M. (2003). *El proceso de la investigación científica* (Ed. 4 ed.). Noriega Editores. Obtenido de [https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/227860/El\\_proceso\\_de\\_la\\_investigacion\\_cientifica\\_Mario\\_Tamayo.pdf](https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/227860/El_proceso_de_la_investigacion_cientifica_Mario_Tamayo.pdf)
- Torres Salgado, L. (2012). *Subsidios de Vivienda de Interés Social Rural en Colombia 2000-2010*. Bogotá: Contraloría General de la República.
- Urbano Idrobo, J. F. (10 de 11 de 2024). Entrevista sobre mecanismos financieros. (L. F. Vidal Díaz, & C. J. Moreno Silva, Entrevistadores)
- Ureta, S. (2023). *Experimentos políticos representando la implementación de políticas públicas*. Santiago de Chile: Universidad Alberto Hurtado. Recuperado el 28 de 11 de 2024, de <https://elibro-net.bdbiblioteca.universidadean.edu.co/es/ereader/bibliotecaean/244747?page=20>.
- Valencia Agudelo, G. D., & Álvarez, J. A. (junio- julio de 2008). La ciencia política y las políticas públicas: notas para una reconstrucción historica de su formación. *Estudios políticos*, 93-121. Recuperado el 14 de 02 de 2019, de <http://www.scielo.org.co/pdf/espo/n33/n33a5.pdf>
- Velázquez Gutiérrez, J. M. (2016). *Retroalimentando la etapa de terminación: Análisis de casos de políticas públicas*. Mexico: Available Online. Recuperado el 29 de 11 de 2024, de <https://www-sciencedirect-com.bdbiblioteca.universidadean.edu.co/science/article/pii/S0185161616300075>

**Anexos**

**Anexo 1. Ficha análisis documental mecanismos de financiación de vivienda**

|  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| <b>Bibliografía:</b>                           |                                      |
| En normas APA                                  |                                      |
| <b>Objetivo y temas que propone el texto</b>   |                                      |
|  |                                      |
| <b>Tesis centrales o tema central</b>          |                                      |
|  |                                      |
| <b>Tesis secundarias o temas secundarios</b>   |                                      |
|  |                                      |
| <b>Títulos y subtítulos del texto reseñado</b> |                                      |
| <b>Contenido</b>                               | <b>Descriptorios o palabra clave</b> |
|  |                                      |
| <b>Títulos y subtítulos del texto reseñado</b> |                                      |
| <b>Contenido</b>                               | <b>Descriptorios o palabra clave</b> |
|  |                                      |
|  |                                      |
| <b>Conclusiones</b>                            |                                      |
|  |                                      |
| <b>Aporte al tema de investigación</b>         |                                      |
|  |                                      |
| <b>Crítica del texto o documento</b>           |                                      |
|  |                                      |
| <b>Elaborador por: xxx</b>                     |                                      |

# Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional

## Anexo 2. Carta a expertos

| VALIDACIÓN INSTRUMENTO   |   |                                       |  |
|--|---|---------------------------------------|--|
| Estimado/a [Nombre del Experto/a]:   |   |                                       |  |
| <p>Reciba un cordial saludo. A través de este mensaje, deseamos expresar nuestro interés en contar con su valiosa participación como Juez Experto/a para validar un instrumento de investigación cuyo propósito es proponer mecanismos financieros como herramienta de política pública para reducir el déficit habitacional en el municipio de Neiva.</p> <p>Nos gustaría solicitar su conocimiento y experiencia para evaluar los ítems del instrumento bajo los criterios de relevancia, coherencia y claridad. Su colaboración voluntaria será fundamental para perfeccionar el instrumento en caso de ser necesario.</p> <p>Agradecemos de antemano su disposición y apoyo.</p>   |   |                                       |  |
| MECANISMOS FINANCIEROS PARA REDUCIR EL DÉFICIT HABITACIONAL EN NEIVA   |   |                                       |  |
| <p>A continuación, se entrega formalmente la operacionalización de las variables de estudio, junto con el cuestionario y los formatos para su validación. En estos documentos, usted podrá registrar sus observaciones, enfocándose en mejorar el instrumento en términos de relevancia, coherencia y claridad, así como en la precisión de los contenidos de las diversas preguntas y ítems del instrumento de recolección de información.</p> <p>Le agradecemos de antemano su colaboración y disposición. Su apoyo es fundamental para avanzar en este proceso de investigación y alcanzar los objetivos planteados.</p> <p>Quedamos atentos a sus comentarios y retroalimentación sobre el instrumento.</p> <p>Atentamente,</p> <p>Equipo Investigador</p> |   |                                       |  |
| INSTRUMENTO PARA LA VALIDEZ DE CONTENIDO<br>(JUICIO DE EXPERTOS)   |   |                                       |  |
| <p>El objetivo del instrumento es proponer mecanismos financieros como herramienta de política pública para reducir el déficit habitacional en el municipio de Neiva. Será aplicado a actores clave, como funcionarios públicos y personas interesadas en adquirir vivienda, quienes conforman la muestra del estudio. El cuestionario, titulado "Mecanismos Financieros para Reducir el Déficit Habitacional en Neiva", será utilizado como herramienta para la recolección de datos con fines investigativos.</p>  |   |                                       |  |
| <b>Instrucciones:</b>  |   |                                       |  |
| <p>La evaluación consiste en revisar cuidadosamente cada uno de los ítems propuestos, teniendo en cuenta la operacionalización de las variables proporcionadas. El objetivo es que los evalúe en términos de <b>claridad, relevancia y pertinencia</b>. Para ello, deberá asignar un valor a cada ítem que indique el grado en que cumple con estos criterios de validación. Se ha dispuesto un espacio para que registre sus observaciones adicionales.</p>   |   |                                       |  |
| DEFINICIÓN CONCEPTUAL DEL CONSTRUCTO   |   |                                       |  |
| <b>Constructo</b>  | Mecanismos financieros de financiación de demanda de vivienda   |                                       |  |
|  | Son las herramientas que permiten a las familias y las personas acceder a recursos para poder adquirir una vivienda. Los mecanismos incluyen tanto subsidios directos como indirectos y el aporte tanto a nivel nacional como territorial.                                    |                                       |  |
| <b>Dimensión del Constructo</b>  | Contexto de la financiación de vivienda en Neiva  |                                       |  |
|  | Tiene que ver con las condiciones, factores y características del contexto de financiación de la vivienda. Esto incluye varios elementos como las políticas de vivienda, el acceso al crédito y la organización y participación de los usuarios en los proyectos de vivienda. |                                       |  |
| <b>Dimensión del Constructo</b>  | Mecanismos financieros para la reducción del déficit habitacional   |                                       |  |
|  | Son el conjunto de estrategias de financiamiento que se proponen para reducir el déficit habitacional en el municipio de Neiva.   |                                       |  |
| Información de la persona que realiza la evaluación  |   |                                       |  |
| <b>Nombres y Apellidos del Juez</b>  |   |                                       |  |
| <b>Perfil</b>  |   |                                       |  |
| <b>Cvlac</b>   |   |                                       |  |
| <b>Años de experiencia profesional: (desde la obtención del título)</b>  | <b>Años de experiencia en el tema</b>   | <b>Años de experiencia científica</b> |  |
| <b>Firma del Juez</b>  |   |                                       |  |

**Anexo 3. Matriz de congruencia**

| Definición del problema  |  | Objetivos específicos   |   | Constructo  |   | Instrumento   |
|--|--|---|---|---|---|---|
| ¿Qué mecanismos financieros sirven como herramientas de política pública contribuyendo a la reducción del déficit habitacional en el municipio de Neiva? | Proponer mecanismos financieros como herramienta de política pública que contribuya a la reducción del déficit habitacional en el municipio de Neiva | Determinar mecanismos financieros que se utilizan a nivel nacional y territorial de financiación de demanda de vivienda | 1) Políticas públicas<br>2) Políticas públicas de vivienda<br>3) Mecanismos de financiación de vivienda | Mecanismos financieros de financiación de demanda de vivienda     | Mixto: Concorre los enfoques cualitativo y cuantitativo | Cuestionario con pregunta:<br>a) Escala Likert<br>b) cerradas c) Abiertas |
|  |  | Realizar un diagnóstico sobre el contexto de la financiación de vivienda en el municipio de Neiva.                      |   | Contexto de la financiación de vivienda en Neiva                  |   |   |
|  |  | Diseñar propuesta de mecanismos financieros para la reducción del déficit habitacional en el municipio de Neiva.        |   | Mecanismos financieros para la reducción del déficit habitacional |   |   |

Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional

**Anexo 4. Operativización de variables**

| Objetivo general   | Constructo  | Definición del Constructo  |                           | Indicadores o Variables Empíricas |  | Reactivo  | Valores  |         |
|--|---|--|---------------------------|-----------------------------------|--|---|--|---------|
| Determinar mecanismos financieros que se utilizan a nivel nacional y territorial de financiación de demanda de vivienda. | Mecanismos financieros de financiación de demanda de vivienda | Son las herramientas que permiten a las familias y las personas acceder a recursos para poder adquirir una vivienda. Los mecanismos incluyen tanto subsidios directos como indirectos y el aporte tanto a nivel nacional como territorial. | Políticas de financiación | Acceso a subsidios de vivienda    | Identificación de acceso a subsidios                                   | Opciones de respuesta 1. ¿Ha solicitado algún subsidio de vivienda?   | a) Sí<br>b) No   | Nominal |
|  |   |  |                           | Acceso a subsidios de vivienda    | Cantidad de personas que han accedido a subsidios de vivienda en Neiva | Opciones de respuesta: 2. ¿Conoce algunas de las siguientes alternativas de subsidio de vivienda en Neiva?  | a) Mi Casa Ya<br>b) Subsidio Cajas de Compensación<br>c) Subsidio de Gobernación y/o Alcaldía<br>d) Otro | Nominal |
|  |   |  |                           | Políticas de orden territorial    | Políticas territoriales existentes                                     | Opciones de respuesta: 14. Desde su rol de experto ¿Qué opinión tiene de las políticas territoriales implementadas para la financiación de vivienda en Neiva y el departamento del Huila? | Abierta  | Nominal |
|  |   |  | Condiciones               | Capacidad de ahorro               | Porcentaje del ingreso familiar destinado al ahorro                    | Opciones de respuesta: 3. ¿Qué porcentaje de sus ingresos mensuales puede destinar al ahorro para vivienda?   | a) 0-10%<br>b) 11-20%<br>c) 21-30%<br>d) Más del 30%   | Razón   |

Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional

|  |  |            |  |                                 |   |   |   |         |
|--|--|------------|--|---------------------------------|---|---|---|---------|
|  |  |            |  | Limitantes para la financiación | Barreras identificadas por los actores involucrados                           | Opciones de respuesta: 4. ¿Cuáles de los siguientes factores cree que son los principales limitantes en el financiamiento de vivienda en Neiva?                                   | a) Altos intereses bancarios<br>b) Dificultades a la hora de ahorrar<br>c) Inestabilidad laboral<br>d) Vida crediticia negativa<br>e) Otros | Nominal |
|  |  | Gobernanza |  | Cultura financiera              | Nivel de comprensión y uso de productos financieros relacionados con vivienda | Likert: 5. ¿Qué tan informado se considera que están los usuarios de las opciones de financiamiento disponibles para adquirir vivienda en Neiva?                                  | a) 1 = Nada informados<br>b) 2= Poco informados<br>c) 3= Medianamente informados<br>d) 4= Bastante informados<br>e) 5 =Muy informados       | Likert  |
|  |  |            |  | Articulación entre sectores     | Grado de coordinación y cooperación entre actores involucrados                | Likert: 6. Cómo calificaría la coordinación entre las entidades financieras, el gobierno y otros sectores para facilitar el acceso a mecanismos financieros de vivienda en Neiva? | a) 1 = Muy deficiente<br>b) 2= Deficiente<br>c) 3= Regular<br>d) 4= Bueno<br>e) 5 =Muy bueno  | Likert  |

## Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional

|  |  |   |                        |  |   |  |   |        |
|--|--|---|------------------------|--|---|--|---|--------|
| Realizar un diagnóstico sobre el contexto de la financiación de vivienda en el municipio de Neiva. | Contexto de la financiación de vivienda en Neiva | Tiene que ver con las condiciones, factores y características del contexto de financiación de la vivienda. Esto incluye varios elementos como las políticas de vivienda, el acceso al crédito y la organización y participación de los usuarios en los proyectos de vivienda. | Factores determinantes | Sostenibilidad de mecanismos financieros | Proyecciones a largo plazo sobre sostenibilidad de los mecanismos     | Likert:7. ¿Son sostenibles los mecanismos financieros de vivienda en Neiva?  | a) 1 = Nada sostenible<br>b) 2= Poco sostenible<br>c) 3= Medianamente sostenible<br>d) 4= Bastante sostenible<br>e) 5 =Muy sostenible | Likert |
|  |  |   |                        | Impacto de la informalidad laboral       | Porcentaje de población en situación de informalidad laboral en Neiva | Likert:8. ¿Cómo considera el impacto de la informalidad laboral en el acceso a créditos de vivienda?                       | a) 1 = Muy bajo<br>b) 2= Bajo<br>c) 3= Medio<br>d) 4= Alto<br>e) 5 =Muy alto  | Likert |
|  |  |   |                        | Calidad del suelo para vivienda          | Grado de adecuación del suelo para proyectos de vivienda social       | Likert: 9. ¿Cómo calificaría la calidad del suelo disponible para la construcción de viviendas de interés social en Neiva? | a) 1 = Muy baja calidad<br>b) 2= Baja calidad<br>c) 3= Calidad media<br>d) 4= Alta calidad<br>e) 5 =Muy alta calidad                  | Likert |
|  |  |   |                        | Desafíos para el acceso a vivienda       | Factores limitantes identificados por expertos                        | Likert: 10. ¿Cómo considera que son los desafíos para garantizar el acceso a una vivienda adecuada en Neiva?               | a) 1 = Muy pequeños<br>b) 2= Pequeños<br>c) 3= Medianos<br>d) 4= Grandes<br>e) 5 =Muy grandes   | Likert |

Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional

|  |   |   |                              |  |   |   |  |         |
|--|---|---|------------------------------|--|---|---|--|---------|
|  |   |   | Organización y participación | Percepción de equidad en el acceso a vivienda    | Percepción de justicia y equidad en el acceso a vivienda            | Likert: 11. ¿Cómo calificaría el acceso a vivienda en Neiva?  | a) 1 = Muy deficiente<br>b) 2= Deficiente<br>c) 3= Regular<br>d) 4= Bueno<br>e) 5 =Excelente   | Likert  |
|  |   |   |                              | Participación ciudadana en proyectos de vivienda | Nivel de participación en la planificación de proyectos de vivienda | Likert: 12. ¿En qué medida ha participado usted en el desarrollo de alternativas de financiamiento de vivienda en Neiva?  | a) 1 = Nada<br>b) 2= Poco<br>c) 3= Algo<br>d) 4= Bastante<br>e) 5 =Mucho   | Likert  |
| Diseñar propuesta de mecanismos financieros para la reducción del déficit habitacional en el municipio de Neiva. | Mecanismos financieros para la reducción del déficit habitacional | Son el conjunto de estrategias de financiamiento que se proponen para reducir el déficit habitacional en el municipio de Neiva. | Alternativas                 | Facilitadores para el financiamiento             | Elementos que favorecen el acceso a crédito o financiamiento        | Opciones de respuesta: 13. ¿Cuáles de los siguientes factores facilitarían el acceso a financiamiento para vivienda?  | a) Baja tasa de interés<br>b) Subsidios adecuados<br>c) Mejores condiciones laborales<br>d) Reportes positivos centrales de riesgo<br>e) Otros | Likert  |
|  |   |   |                              | Experiencias exitosas de mecanismos financieros  | Casos exitosos reportados por los expertos                          | Abierta: 15. Desde su rol (funcionario público o privado) ¿Qué experiencias exitosas de mecanismos financieros de acceso a vivienda conoce que podrían replicarse en Neiva? | (Respuesta abierta)  | Nominal |

Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional

|  |  |  |  |                                    |  |   |                     |         |
|--|--|--|--|------------------------------------|--|---|---------------------|---------|
|  |  |  |  | Contribución del sector financiero | Mecanismos financieros desarrollados por instituciones para facilitar el acceso a vivienda | Abierta: 16. Desde su rol de funcionario, actor gremial o ciudadano ¿qué mecanismos financieros podrían implementar el gobierno, las entidades financieras o el sector privado para facilitar el acceso a la vivienda en Neiva? | (Respuesta abierta) | Nominal |
|--|--|--|--|------------------------------------|--|---|---------------------|---------|

Anexo 5. Procesamiento 1. validación de expertos

| N° Pregunta | Evaluación  | Expertos |   |   | Suma puntuación | Promedio puntuación | Validación n° pregunta (Sí/No) | Observación experto 1.  | Observaciones experto 2.  | Observaciones experto 3.   | Pregunta ajustada según observaciones de los expertos  | Pregunta inicialmente formulada |
|-------------|-------------|----------|---|---|-----------------|---------------------|--------------------------------|---|---|--|--|---------------------------------|
|             |             | 1        | 2 | 3 |                 |                     |                                |   |   |  |  |                                 |
| 1           | Relevancia  | 3        | 3 | 1 | 7               | 2,3                 | Sí                             |   |   |  |  |                                 |
|             | Pertinencia | 3        | 3 | 1 | 7               | 2,3                 | Sí                             |   |   |  |  |                                 |
|             | Claridad    | 3        | 3 | 3 | 9               | 3,0                 | Sí                             |   |   |  |  |                                 |
| 2           | Relevancia  | 3        | 3 | 3 | 9               | 3,0                 | Sí                             |   |   |  |  |                                 |
|             | Pertinencia | 3        | 3 | 3 | 9               | 3,0                 | Sí                             |   |   |  |  |                                 |
|             | Claridad    | 3        | 1 | 3 | 7               | 2,3                 | Sí                             | Creo que la pregunta debe quedar: ¿Cuál de estas alternativas de subsidio de vivienda conoce? | Recomendación:<br>¿Conoce algunas de las siguientes alternativas de subsidio de vivienda en Neiva?<br>Abrir la opción de marcar múltiples respuestas. | <b>¿Conoce algunas de las siguientes alternativas de subsidio de vivienda en Neiva?</b><br><b>a) Mi Casa Ya</b><br><b>b) Subsidio Cajas de Compensación</b><br><b>c) /Subsidio de goberna ción y/o</b> | ¿Cuáles son las alternativas de subsidio de vivienda en Neiva?<br>a) Mi Casa Ya<br>b) Subsidio Cajas de Compensación<br>c) /Subsidio de goberna ción y/o alcaldía<br>d) Otro |                                 |

Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional

|   |             |   |   |   |   |     |    |  |  |  | alcaldía<br>d) Otro   |   |
|---|-------------|---|---|---|---|-----|----|--|--|--|---|---|
| 3 | Relevancia  | 3 | 3 | 2 | 8 | 2,7 | Sí | Claridad cumple parcialmente (2). Podría ser más clara al diferenciar entre lo que el encuestado realmente destina y lo que cree que debería destinar, ya que la redacción actual junta ambos aspectos en una sola pregunta. Propuesta | Sugiero: ¿Qué porcentaje de sus ingresos mensuales puede destinar al ahorro para vivienda? | Redactar mejor la pregunta, no parece dirigida a un actor clave. | ¿Qué porcentaje de sus ingresos mensuales destina o se debería destinar al ahorro para vivienda?<br>? a) 0-10% b) 11-20% c) 21-30% d) Más del 30% | ¿Qué porcentaje de sus ingresos mensuales destina o se debería destinar al ahorro para vivienda?<br>? a) 0-10% b) 11-20% c) 21-30% d) Más del 30% |
|   | Pertinencia | 3 | 3 | 2 | 8 | 2,7 | Sí |  |  |  |   |   |
|   | Claridad    | 2 | 2 | 2 | 6 | 2,0 | Sí | ¿Qué porcentaje de sus ingresos mensuales destina actualmente al ahorro  |  |  |   |   |

Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional

|   |             |   |   |  |   |     |                |  |  |   |   |
|---|-------------|---|---|--|---|-----|----------------|--|--|---|---|
|   |             |   |   |  |   |     | para vivienda? |  |  |   |   |
|   | Relevancia  | 3 | 3 |  | 6 | 3,0 | Sí             | Pertinencia:<br>Cumple parcialmente (2). Si bien es pertinente para el objetivo, las opciones podrían ser más exhaustivas o permitir al encuestado agregar factores adicionales no considerados, dado que los limitantes del financiamiento pueden ser más complejos.<br>Claridad: Cumple parcialmente (2). La |  |   |   |
|   | Pertinencia | 2 | 3 |  | 5 | 2,5 | Sí             |  |  |   |   |
| 4 | Claridad    | 2 | 3 |  | 5 | 2,5 | Sí             |  |  | En esta pregunta se podría colocar respuestas múltiples | ¿Cuáles de los siguientes factores cree que son los principales limitantes en el financiamiento de vivienda en Neiva?<br>a) Altos intereses bancarios b) Dificultades a la hora de ahorrar c) Inestabilidad laboral d) Vida crediticia negativa e) Otros Y ajustado a |

Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional

|  |  |  |  |  |  |  |  |                    |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--------------------|--|
|  |  |  |  |  |  | pregunta es clara, pero las opciones podrían explicarse con más detalle para evitar malentendidos (por ejemplo, "Condiciones laborales inestables" podría ser interpretado de diversas maneras según la situación laboral del encuestado). Sería recomendable agregar en la opción de "Otros" un campo abierto para que el |  | selección múltiple |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--------------------|--|

Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional

|   |             |   |   |   |   |     |    | encuestad<br>o detalle<br>factores<br>no<br>contempl<br>ados. |  |   |  |
|---|-------------|---|---|---|---|-----|----|---|--|---|--|
| 5 | Relevancia  | 3 | 3 | 3 | 9 | 3,0 | Sí |   |  | Faltaría en las respuestas una opción media es decir poco informados. Se recomienda manejar escala likert de 1 a 5 determinando su aplicación según criterios de satisfacción, de importancia, de frecuencia o repetición, de valor, de acuerdo, de | Efectivamente está en la escala de liker |
|   | Pertinencia | 3 | 3 | 3 | 9 | 3,0 | Sí |   |  |   |  |
|   | Claridad    | 3 | 3 | 3 | 9 | 3,0 | Sí |   |  |   |  |



Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |  | <p>tema relevante para el objetivo general, es difícil que la mayoría de los encuestados pueda tener información sobre la coordinación entre sectores. Esto podría limitar la utilidad de las respuestas.</p> <p>Claridad: Cumple parcialmente (2).</p> <p>La palabra "articulación" podría ser confusa para algunos encuestados. Sería útil</p> |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional

|  |  |  |  |  |  |  |   |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|---|--|--|--|
|  |  |  |  |  |  |  | definir<br>claramente a qué se refiere la articulación y entre qué sectores específicos. Esta pregunta podría ser eliminada o rediseñada para enfocarse en actores clave que tengan mayor conocimiento sobre la coordinación entre sectores. Se recomienda utilizar términos más comprensibles o cambiar el enfoque de la |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|---|--|--|--|

Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |  | <p>pregunta.<br/>Propuesta<br/>En su<br/>opinión,<br/>¿cómo<br/>calificaría<br/>la<br/>coordinac<br/>ión entre<br/>las<br/>entidades<br/>financiera<br/>s, el<br/>gobierno<br/>y otros<br/>sectores<br/>para<br/>facilitar<br/>el acceso<br/>a<br/>mecanis<br/>mos<br/>financier<br/>os de<br/>vivienda<br/>en<br/>Neiva?"</p> <p>Opciones<br/>de<br/>respuesta<br/>(escala<br/>Likert):<br/>1 = Muy<br/>deficiente<br/>2 =<br/>Deficient<br/>e<br/>3 =<br/>Aceptabl</p> |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional

|   |             |   |   |   |   |     |    | e<br>4 = Buena<br>5 = Muy buena |   |  |  |   |
|---|-------------|---|---|---|---|-----|----|---------------------------------|---|--|--|---|
| 7 | Relevancia  | 3 | 3 | 3 | 9 | 3,0 | Sí |                                 | Podría formularse así: ¿Son sostenibles los mecanismos financieros de vivienda en Neiva? Le quitaría a largo plazo porque precisamente ese es uno de los aspectos que determina la sostenibilidad | Faltaría en las respuestas una opción media es decir medianamente sostenible | ¿Son sostenibles los mecanismos financieros de vivienda en Neiva a largo plazo?<br>a) 1 = Nada sostenible<br>b) 5 = Muy sostenible | ¿Qué tan sostenible considera que son los mecanismos financieros de vivienda en Neiva a largo plazo?<br>a) 1 = Nada sostenible<br>b) 5 = Muy sostenible |
|   | Pertinencia | 3 | 2 | 3 | 8 | 2,7 | Sí |                                 |   |  |  |   |
|   | Claridad    | 3 | 1 | 3 | 7 | 2,3 | Sí |                                 |   |  |  |   |
| 8 | Relevancia  | 3 | 3 | 3 | 9 | 3,0 | Sí |                                 | Sugiero: ¿Cómo considera que el impacto de la informalidad laboral en el acceso a créditos de vivienda?   | Faltaría en las respuestas una opción media es decir pocos. Se recomienda    | ¿Cómo considera el impacto de la informalidad laboral en el acceso a créditos de vivienda?   | ¿Qué tan alto considera que es el impacto de la informalidad laboral en el acceso a   |
|   | Pertinencia | 3 | 3 | 3 | 9 | 3,0 | Sí |                                 |   |  |  |   |
|   | Claridad    | 3 | 2 | 3 | 8 | 2,7 | Sí |                                 |   |  |  |   |

Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional

|   |             |   |   |   |   |     |    |  |  |   |   |   |
|---|-------------|---|---|---|---|-----|----|--|--|---|---|---|
|   |             |   |   |   |   |     |    |  |  | manejar escala likert de 1 a 5 determinando su aplicación según criterios de satisfacción, de importancia, de frecuencia o repetición, de valor, de acuerdo, de dificultad. | <b>vivienda</b><br><b>? a) 1 = Muy bajo b) 5 = Muy alto</b>     | créditos de vivienda<br>? a) 1 = Muy bajo b) 5 = Muy alto   |
| 9 | Relevancia  | 3 | 3 | 1 | 7 | 2,3 | Sí |  |  |   |   |   |
|   | Pertinencia | 3 | 3 | 1 | 7 | 2,3 | Sí |  |  |   |   |   |
|   | Claridad    | 3 | 3 | 1 | 7 | 2,3 | Sí |  |  | Redactar mejor la pregunta, no es claro si se refiere a los trabajadores  | Se interpreta que el juez confundió la palabra suelo con sueldo | ¿Cómo calificaría la calidad del suelo disponible para la construcción de viviendas de interés social en Neiva? |

Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional

|    |             |   |   |   |   |     |    |  |  |  |  |   |
|----|-------------|---|---|---|---|-----|----|--|--|--|--|---|
| 10 | Relevancia  | 3 | 3 | 3 | 9 | 3,0 | Sí |  |  | Redactar mejor la pregunta, ya están diciendo que son grandes. Se recomienda manejar escala likert de 1 a 5 determinando su aplicación según criterios de satisfacción, de importancia, de frecuencia o repetición, de valor, de acuerdo, de dificultad. | <b>¿Cómo considerar a que son los desafíos para garantizar el acceso a una vivienda adecuada en Neiva?</b><br>a) 1 = Muy pequeños b) 5 = Muy grandes | ¿Qué tan grandes considera a que son los desafíos para garantizar el acceso a una vivienda adecuada en Neiva?<br>a) 1 = Muy pequeños b) 5 = Muy grandes |
|    | Pertinencia | 3 | 3 | 3 | 9 | 3,0 | Sí |  |  |  |  |   |
|    | Claridad    | 3 | 3 | 3 | 9 | 3,0 | Sí |  |  |  |  |   |
| 11 | Relevancia  | 3 | 1 | 3 | 7 | 2,3 | Sí | Me parece que no cumple con ningún criterio porque es muy difícil observar lo equitativo |  | Replantear la pregunta ya que el concepto de equidad   | <b>¿Cómo calificaría el acceso a vivienda en Neiva?</b>  | ¿Qué tan equitativo considera que es el   |
|    | Pertinencia | 3 | 1 | 3 | 7 | 2,3 | Sí |  |  |  |  |   |
|    | Claridad    | 3 | 1 | 3 | 7 | 2,3 | Sí |  |  |  |  |   |

Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional

|    |             |   |   |   |   |     |    |  |  |  |   |  |  |
|----|-------------|---|---|---|---|-----|----|--|--|--|---|--|--|
|    |             |   |   |   |   |     |    |  |  |  | es muy amplio y obedece a ciertos requisitos de ley que ya existen reglamentos. Se debería partir que los actores claves conocen estos procesos.                  | <b>1=Muy deficiente</b><br><b>5=Excelente</b>  | acceso a vivienda en Neiva?<br>a) 1 = Muy inequitativo b) 5 = Muy equitativo                         |
| 12 | Relevancia  | 3 | 3 | 3 | 9 | 3,0 | Sí | Pertinencia:<br>Cumple parcialmente (2). Aunque es importante, muchos encuestados pueden no estar en posición de evaluar el nivel de involucramiento de la | Sugiero preguntar por la participación de la comunidad más que preguntar si está involucrada o no. Sugiero: Cómo ha sido la participación de la comunidad en la búsqueda de alternativas de financiación de vivienda |  | Se recomienda manejar escala likert de 1 a 5 determinando su aplicación según criterios de satisfacción, de importancia, de frecuencia o repetición, de valor, de | <b>¿En qué medida ha participado usted en el desarrollo de alternativas de financiamiento de vivienda en Neiva?</b><br><b>1=Nada</b><br><b>5=Muchísimo</b> | ¿Qué tan involucrada está la comunidad en el desarrollo de alternativas de financiación de vivienda? |
|    | Pertinencia | 2 | 2 | 3 | 7 | 2,3 | Sí |  |  |  |   |  |  |
|    | Claridad    | 2 | 1 | 3 | 6 | 2,0 | Sí |  |  |  |   |  |  |

Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional

|  |  |  |  |  |  |  |                                |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--------------------------------|--|--|
|  |  |  |  |  |  | <p>comunidad. La pregunta podría reformularse para enfocarse en la percepción personal del encuestado sobre su propio involucramiento. Claridad: Cumple parcialmente (2). El término "involucrada" podría necesitar una aclaración para evitar confusión entre los encuestados. Algunos podrían no entender a qué tipo</p> | <p>acuerdo, de dificultad.</p> |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--------------------------------|--|--|

Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |  | <p>de participac ión se refiere (activism o, comite de financiaci ón etc.). Reformul ar la pregunta para que se enfoque más en la percepci ón personal de los encuestad os sobre su participac ión o la de su comunida d. Ejemplo: "¿Ha participad o usted o conoce personas que participen en el desarrollo de alternativ</p> |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional

|    |             |   |   |   |   |     |    |  |  |   |                               |  |
|----|-------------|---|---|---|---|-----|----|--|--|---|-------------------------------|--|
|    |             |   |   |   |   |     |    | as de<br>financiación de<br>vivienda?<br>" y Desde<br>el rol de<br>experto<br>¿qué<br>papel<br>juegan<br>las<br>comunidades en el<br>desarrollo<br>y la<br>implementación de<br>alternativas de<br>financiamiento para<br>vivienda<br>en<br>Neiva? |  |   |                               |  |
| 13 | Relevancia  | 3 | 3 | 3 | 9 | 3,0 | Sí |  |  | Cambiar las respuestas a la opción de marcar múltiples respuestas | Ajustado a selección múltiple |  |
|    | Pertinencia | 3 | 3 | 3 | 9 | 3,0 | Sí |  |  |   |                               |  |
|    | Claridad    | 3 | 3 | 3 | 9 | 3,0 | Sí |  |  |   |                               |  |
| 14 | Relevancia  | 3 | 3 | 3 | 9 | 3,0 | Sí |  |  |   |                               |  |
|    | Pertinencia | 3 | 3 | 3 | 9 | 3,0 | Sí |  |  |   |                               |  |
|    | Claridad    | 3 | 3 | 3 | 9 | 3,0 | Sí |  |  |   |                               |  |

Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional

|    |             |   |   |   |   |     |    |   |  |  |  |
|----|-------------|---|---|---|---|-----|----|---|--|--|--|
| 15 | Relevancia  | 3 | 3 | 3 | 9 | 3,0 | Sí |   |  |  |  |
|    | Pertinencia | 3 | 3 | 3 | 9 | 3,0 | Sí |   |  |  |  |
|    | Claridad    | 3 | 3 | 3 | 9 | 3,0 | Sí |   |  |  |  |
| 16 | Relevancia  | 3 | 3 | 3 | 9 | 3,0 | Sí | Claridad: Cumple parcialmente (2). Aunque es clara, podría ser más específica sobre el tipo de "instituciones" a las que se refiere (gobierno, sector privado, etc.). Al aclarar esto, se podría obtener información más específica y relevante. Podría ser "Desde su rol de funcionamiento o actor |  |  |  |
|    | Pertinencia | 3 | 3 | 3 | 9 | 3,0 | Sí |   |  |  |  |
|    | Claridad    | 2 | 3 | 3 | 8 | 2,7 | Sí |   |  |  |  |

**Desde su rol de funcionario, actor gremial o ciudadano ¿qué mecanismos financieros podrían implementar el gobierno, las entidades financieras o el sector privado para facilitar el acceso a la vivienda en Neiva?"**

¿Desde de rol de funcionario o actor gremial que mecanismos financieros podrían implementar las instituciones para facilitar el acceso a la vivienda en Neiva?

Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional

|  |  |  |  |  |  |  |   |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|---|--|--|--|
|  |  |  |  |  |  |  | gremial,<br>¿qué<br>mecanis<br>mos<br>financier<br>os<br>podrían<br>implemen<br>tar el<br>gobierno,<br>las<br>entidades<br>financiera<br>s o el<br>sector<br>privado<br>para<br>facilitar<br>el acceso<br>a la<br>vivienda<br>en<br>Neiva?" |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|---|--|--|--|

**Anexo 6. Instrumento validado por los expertos**

| INSTRUMENTO PARA LA VALIDEZ DE CONTENIDO<br>(JUICIO DE EXPERTOS)  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|---|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| <p>Estimados Expertos,</p> <p>Le agradecemos su participación en la validación del presente instrumento de investigación. El propósito de este instrumento es proponer mecanismos financieros como herramientas de política pública para contribuir a la reducción del déficit habitacional en el municipio de Neiva. El cuestionario está dirigido a actores clave, como funcionarios públicos, directivos de entidades financieras, construcción y personas interesadas en adquirir vivienda, quienes proporcionarán la información necesaria para cumplir con los objetivos de la investigación.</p> <p>Su experiencia es fundamental para mejorar la calidad del instrumento. Le solicitamos que evalúe los ítems considerando los criterios de claridad, relevancia y pertinencia, asignando una calificación a cada uno de ellos. A continuación, encontrará una tabla con los criterios de evaluación y su respectiva escala.</p>  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| <p><b>Instrucciones:</b></p> <p>Estimado/a Experto/a,</p> <p>A continuación encontrará las instrucciones para evaluar el instrumento de recolección de información con base en tres criterios fundamentales: Relevancia, Pertinencia y Claridad. Cada ítem del instrumento debe ser valorado siguiendo los parámetros de la escala cualitativa proporcionada.</p> <p><b>Criterios de Clasificación:</b></p> <p><b>Relevancia:</b><br/>Evalúe si el ítem es claro, fácil de entender y no genera confusión.<br/>Calificación:<br/>1: No cumple con el criterio.<br/>2: Cumple parcialmente con el criterio.<br/>3: Cumple totalmente con el criterio.</p> <p><b>Pertinencia:</b><br/>Determine si el ítem es relevante para el objetivo de la investigación y está alineado con los propósitos del estudio.<br/>Calificación:<br/>1: No cumple con el criterio.<br/>2: Cumple parcialmente con el criterio.<br/>3: Cumple totalmente con el criterio.</p> <p><b>Claridad:</b><br/>Verifique si el ítem es adecuado en el contexto del estudio y refleja los temas que deben ser abordados.</p> |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional

|   |  |                     |                                     |
|---|--|---------------------|-------------------------------------|
| <p>Calificación:</p> <p>1: No cumple con el criterio.</p> <p>2: Cumple parcialmente con el criterio.</p> <p>3: Cumple totalmente con el criterio.</p> <p><b>Procedimiento:</b></p> <p>Asigne una calificación (1, 2 o 3) a cada ítem del instrumento según los criterios mencionados. En los casos en que considere necesario, utilice el espacio destinado para observaciones con el fin de sugerir mejoras o aportar comentarios adicionales sobre cada ítem.</p> <p>Su retroalimentación es esencial para mejorar el instrumento y garantizar la calidad de los datos que serán recogidos en esta investigación. Agradecemos su valiosa colaboración y tiempo dedicado a este proceso.</p> <p>Atentamente,</p> <p><b>Equipo Investigador</b></p> |  |                     |                                     |
| <b>CRITERIO DE CLASIFICACIÓN</b>  |  |                     |                                     |
| <b>CRITERIO</b>   | <b>DESCRIPCIÓN DEL CRITERIO</b>                                      | <b>CALIFICACIÓN</b> |                                     |
| <b>Relevancia</b>   | Evalúe si el ítem es claro, fácil de entender y no genera confusión. | 1                   | No cumple con el criterio           |
|   |  | 2                   | Cumple parcialmente con el criterio |
|   |  | 3                   | Cumple totalmente con el criterio   |



## Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional

|   |  |  |  |  |  |
|---|--|--|--|--|--|
| <p>3. ¿Qué porcentaje de sus ingresos mensuales puede destinar al ahorro para vivienda?</p>   | <p>a) 0-10%<br/>b) 11-20%<br/>c) 21-30%<br/>d) Más del 30%</p>   |  |  |  |  |
| <p>4. ¿Cuáles de los siguientes factores cree que son los principales limitantes en el financiamiento de vivienda en Neiva?</p>   | <p>a) Altos intereses bancarios<br/>b) Dificultades a la hora de ahorrar<br/>c) Inestabilidad laboral<br/>d) Vida crediticia negativa<br/>e) Otros<br/><b>(SELECCIÓN MÚLTIPLE)</b></p> |  |  |  |  |
| <p>5. ¿Qué tan informado se considera que están los usuarios de las opciones de financiamiento disponibles para adquirir vivienda en Neiva?</p>                                   | <p>a) 1 = Nada informados<br/>b) 2= Poco informados<br/>c) 3= Medianamente informados<br/>d) 4= Bastante informados<br/>e) 5 =Muy informados</p>                                       |  |  |  |  |
| <p>6. ¿Cómo calificaría la coordinación entre las entidades financieras, el gobierno y otros sectores para facilitar el acceso a mecanismos financieros de vivienda en Neiva?</p> | <p>a) 1 = Muy deficiente<br/>b) 2= Deficiente<br/>c) 3= Regular<br/>d) 4= Bueno<br/>e) 5 =Muy bueno</p>  |  |  |  |  |
| <p>7. ¿Son sostenibles los mecanismos financieros de vivienda en Neiva?</p>   | <p>a) 1 = Nada sostenible<br/>b) 2= Poco sostenible<br/>c) 3= Medianamente sostenible<br/>d) 4= Bastante sostenible<br/>e) 5 =Muy sostenible</p>                                       |  |  |  |  |
| <p>8. ¿Cómo considera el impacto de la informalidad laboral en el acceso a créditos de vivienda?</p>  | <p>a) 1 = Muy bajo<br/>b) 2= Bajo<br/>c) 3= Medio<br/>d) 4= Alto<br/>e) 5 =Muy alto</p>  |  |  |  |  |

Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional

|   |   |  |  |  |  |
|---|---|--|--|--|--|
| <p>9. ¿Cómo calificaría la calidad del <b>suelo</b> disponible para la construcción de viviendas de interés social en Neiva?</p>  | <p>a) 1 = <i>Muy baja calidad</i><br/>                 b) 2= <i>Baja calidad</i><br/>                 c) 3= <i>Calidad media</i><br/>                 d) 4= <i>Alta calidad</i><br/>                 e) 5 =<i>Muy alta calidad</i></p>  |  |  |  |  |
| <p>10. ¿Cómo considera que son los desafíos para garantizar el acceso a una vivienda adecuada en Neiva?</p>   | <p>a) 1 = <i>Muy pequeños</i><br/>                 b) 2= <i>Pequeños</i><br/>                 c) 3= <i>Medianos</i><br/>                 d) 4= <i>Grandes</i><br/>                 e) 5 =<i>Muy grandes</i></p>   |  |  |  |  |
| <p>11. ¿Cómo calificaría el acceso a vivienda en Neiva?</p>   | <p>a) 1 = <i>Muy deficiente</i><br/>                 b) 2= <i>Deficiente</i><br/>                 c) 3= <i>Regular</i><br/>                 d) 4= <i>Bueno</i><br/>                 e) 5 =<i>Excelente</i></p>  |  |  |  |  |
| <p>12. ¿En qué medida ha participado usted en el desarrollo de alternativas de financiamiento de vivienda en Neiva?</p>   | <p>a) 1 = <i>Nada</i><br/>                 b) 2= <i>Poco</i><br/>                 c) 3= <i>Algo</i><br/>                 d) 4= <i>Bastante</i><br/>                 e) 5 =<i>Mucho</i></p>  |  |  |  |  |
| <p>13. ¿Cuáles de los siguientes factores facilitarían el acceso a financiamiento para vivienda?</p>  | <p>a) <i>Baja tasa de interés</i><br/>                 b) <i>Subsidios adecuados</i><br/>                 c) <i>Mejores condiciones laborales</i><br/>                 d) <i>Reportes positivos centrales de riesgo</i><br/>                 e) <i>Otros (SELECCIÓN MULTIPLE)</i></p> |  |  |  |  |
| <p><b>Entrevista a profundidad</b></p>  | <p><b>Respuestas abiertas</b></p>   |  |  |  |  |
| <p>14. Desde su rol de experto ¿Qué opinión tiene de las políticas territoriales implementadas para la financiación de vivienda en Neiva y el departamento del Huila?</p> |   |  |  |  |  |

Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional

|   |  |  |  |  |  |  |
|---|--|--|--|--|--|--|
| <p>15. Desde su rol (funcionario público o privado) ¿Qué experiencias exitosas de mecanismos financieros de acceso a vivienda conoce que podrían replicarse en Neiva?</p>   |  |  |  |  |  |  |
| <p>16. Desde su rol de funcionario, actor gremial o ciudadano ¿qué mecanismos financieros podrían implementar el gobierno, las entidades financieras o el sector privado para facilitar el acceso a la vivienda en Neiva?</p> |  |  |  |  |  |  |
|   |  |  |  |  |  |  |

## **Anexo 7. Procesamiento de la prueba piloto**

### **1. Sobre la Calidad y Eficiencia del Instrumento**

La prueba piloto en términos generales dio cuenta de que las personas indagadas comprendieron la mayoría de las preguntas plasmadas en el instrumento. Lo anterior dado que las respuestas que se tuvieron mostraron como característica general la consistencia a lo largo del cuestionario reflejando de esta forma que los participantes lograron interpretar bien las opciones de respuesta entregadas en el instrumento. Ahora bien, tanto las preguntas escala Likert como las preguntas cerradas fueron desarrolladas asertivamente por los encuestados, otra razón que permite concluir que estas quedaron bien redactadas y que la escala de valoración les fue clara.

### **2. Preguntas comprendidas**

Ahora bien, en lo concerniente a las respuestas se puede denotar que al haber sido consistentes sugieren que el lenguaje que se utilizó en el cuestionario fue accesible; asimismo que las instrucciones que se entregaron al inicio del desarrollo del cuestionario fueron suficientemente claras lo que permitió que los participantes pudieran discernir las intenciones de cada pregunta. Por otro lado, no se evidencian respuestas en donde haya habido algún tipo de confusión que implique algún tipo de desviación significativa en el desarrollo de la investigación, indicando de esta forma que el instrumento es positivo y que las preguntas planteadas responden a los objetivos de investigación.

### **3. Coherencia en las respuestas**

Se puede evidenciar que las personas encuestadas utilizaron de manera acertada las escalas establecidas, lo cual es importante al momento de realizar el análisis, conllevando a que en dicho análisis se pueda reflejar con mayor precisión la percepción de los encuestados. Ahora bien, en lo concerniente a las preguntas abiertas, es decir la 14 y la 15 el nivel de detalle tiene una amplia variación, esto puede deberse a que este tipo de preguntas permiten una expresión mucho más libre en términos de opiniones y experiencias del encuestado; en ese caso, las preguntas y respuestas abiertas podría afectar la homogeneidad y comparabilidad de las respuestas en estas preguntas, por lo que se sugiere agregar unas instrucciones más precisas para las preguntas abiertas, buscando que los próximos participantes tengan mayor claridad sobre el grado de profundidad y el enfoque que deben dar con sus respuestas.

En el anterior caso, la oportunidad de mejora estaría en poder incluir a modo de orientación un ejemplo de respuesta y/o alguna nota aclaratoria sobre el tipo de información que se pretende recoger en las respuestas, esto permitiría mayor facilidad a la hora de hacer el análisis cualitativo posterior, además permitiría lograr uniformidad en el conjunto de recolección de información, haciendo que la interpretación de las preguntas abiertas no se pierda en la subjetividad.

#### **4. Recomendaciones en aras a mejorar el instrumento**

Ahora bien, una vez revisada la prueba piloto y buscando la mayor efectividad del instrumento de recolección de información diseñado para la investigación, en donde los participantes logren comprender de manera más clara y precisa lo preguntado, y donde a su vez la información pueda ser analizada de manera óptima, se recomienda lo siguiente.

##### **4.1 Revisar las preguntas abiertas**

Es importante la revisión de las preguntas abiertas para que su redacción conduzca a que los participantes entiendan adecuadamente la orientación o tipo de respuesta con la que se busca profundizar la investigación, dado que algunas de las respuestas obtenidas a través de la prueba piloto no fueron tan claras, lo cual pudo deberse a algún tipo de falta de claridad del tipo de respuestas esperadas, por ello se considera necesario incluir como orientación especificidades a modo de comentario como: “Proporcione al menos dos ejemplos concretos” o “Describa brevemente una experiencia específica”; esto hará que sean más precisas las respuestas, además reduce la ambigüedad que pueda presentarse a la hora de realizar el análisis de carácter cualitativo que se hace posterior a la prueba.

##### **4.2 Ajustar la escala de respuesta en preguntas que requieran mayor precisión**

En lo referente a las preguntas sobre calidad del suelo para vivienda social o la sostenibilidad de los mecanismos financieros, se podría ampliar la escala de Likert de 5 a 7 puntos, dado que este tipo de preguntas pueden requerir un tipo de respuestas con mayor precisión.

##### **4.3 Incorporar ejemplos en preguntas abstractas**

Se tiene también que la pregunta número 8 ¿En qué medida ha participado usted en el desarrollo de alternativas de financiamiento de vivienda en Neiva? Y la pregunta 14. Desde su rol de experto ¿Qué opinión tiene de las políticas territoriales implementadas para la financiación de vivienda en Neiva y el departamento del Huila? requieren de la evaluación de aspectos abstractos, en ese sentido se recomienda a la hora de la aplicación hacer alguna nota aclaratoria, dado que, en la prueba piloto, se pudo evidenciar que algunos participantes dieron respuestas generales, lo que apunta a que una orientación adicional puede conllevar a tener respuestas con un nivel de detalle mayor. Por ejemplo, en la pregunta número 14 se puede precisar sobre el tipo de política al que hace referencia este acápite.

#### **5. Recomendaciones adicionales para fortalecer el instrumento:**

1. **Agregar opciones de respuesta complementarias:** como se expresó antes, algunas respuestas al ser vagas requieren de mayores elementos para guiar a los participantes, en ese sentido respuestas como No Aplica, podría indicarse opciones de respuesta como "No

poseo suficiente información" o "No he participado en actividades relacionadas de este tipo".

2. **Simplificar el lenguaje de ciertas preguntas o incluir glosarios breves:** en lo relacionado puntualmente con algunos términos técnicos, como “sostenibilidad financiera” o “efectividad de políticas territoriales”, es importante tratar de generar un lenguaje más simple para garantizar mayor comprensión y por ende mejores respuestas en lo planteado, es importante que las personas que encuesten tengan en cuenta este detalle por si es necesario ilustrar a algún participante.

## 6. Recomendaciones generales para las mejoras:

1. **Estandarizar el nivel de detalle esperado en las respuestas abiertas:** resulta importante que los participantes tengan una noción o guía que induzca sobre el tipo de información que se busca en cada pregunta.
2. **Ampliar el rango de opciones en preguntas de factores múltiples:** en algunas preguntas el adicionar opciones de respuesta y la opción de selección múltiple puede ampliar la precisión en recolección de la información permitiendo entender mejor el contexto.
3. **Incluir ejemplos claros en las preguntas de autoevaluación:** es preciso incluir ejemplos o aclaraciones para conllevar a que los participantes tengan un grado de detalle más amplio de su participación y que esto se denote en las respuestas; esto también incide a la hora de realizar el análisis pues los resultados van a ser más precisos.

## 7. Consistencia y Validez de las Respuestas

La consistencia y validez de las respuestas que se obtienen a través de la prueba piloto sirven para evaluar la efectividad del instrumento que se diseñó para recoger los datos. En este sentido, el poder identificar dichos aspectos conlleva a establecer si el cuestionario diseñado mide lo propuesto en la investigación, además de si es lo suficientemente confiable y los aspectos de mejora

**8.1 Rango de respuestas:** entre los puntos fuertes que pudieron observarse en el cuestionario, son en el caso de las preguntas de escala Likert, la opción de amplitud de respuestas, lo que implica que los participantes de la prueba piloto tuvieron un margen amplio de expresión, siendo esto positivo a la hora de analizar los resultados puesto que conlleva a tener un margen amplio de experiencias y puntos de vista entre los participantes, y así el enriquecimiento de la investigación.

No obstante, para el caso de las preguntas 15 y 16, que fueron preguntas abiertas, hubo respuestas como "No aplica" y "Ninguna", lo que implica como se dijo antes una posible falta de familiarización por parte de los encuestados a la hora de entender las preguntas y orientar sus respuestas hacia una información mucho más útil. Para esto ya se puntualizó sobre la necesidad de hacer precisiones orientadoras a modo de comentarios aclaratorios en la pregunta.

**Variedad en factores de limitación y facilitación:** En relación a la evaluación de factores limitantes o facilitadores, las preguntas 9 y 13 orientadas hacia este tipo de ítem, da cuenta de una gama diversa de respuestas, lo que le da profundidad a la hora de realizar el análisis. Dentro de los ejemplos está factores limitantes mencionados como "inestabilidad laboral" y "vida crediticia negativa"; en los factores facilitadores estuvieron "subsidios adecuados" y "mejores condiciones laborales", en ese sentido la variedad en las respuestas apunta a que la encuesta desarrolla buen grado de eficacia a la hora de captar las distintas barreras y oportunidades que perciben los participantes en el contexto del municipio de Neiva.

Como conclusión se tiene que el instrumento goza de suficiente consistencia y validez siendo su diseñado viable para obtener las respuestas necesarias para sostener una investigación oportuna, y eficiente.

**Anexo 8. Sistematización del instrumento de entrevista a profundidad**

**Entrevista 1.**

**Adriana Patricia Lizcano Cuellar**

**Gerente de la oficina principal del Banco Av-villas del municipio de Neiva Huila**

Bueno, nos encontramos con Adriana Patricia Lizcano Cuellar, gerente de la oficina principal del Banco Av villas del municipio de Neiva Huila. El día de hoy, junto con el investigador, el compañero Carlos Javier Moreno Silva y mi persona, Luis Fernández Vidal Díaz, vamos a realizar una entrevista a profundidad, la cual tiene como objetivo llevar a cabo la investigación de mecanismos financieros como herramienta de política pública para la reducción del déficit habitacional en el municipio de Neiva, departamento de Huila. Esta investigación está dirigida a funcionarios territoriales del sector vivienda, directivos del sector financiero, directivos de empresas del sector construcción, dirigentes de asociaciones de vivienda y personas interesadas en acceder a vivienda. Para ello vamos a aplicar una serie de preguntas de acuerdo a su experiencia desde el sector público, sector financiero. Entonces iniciamos con la primera pregunta, es ¿qué opinión tiene las políticas territoriales implementadas para la financiación de vivienda en Neiva y el departamento de Huila? Hola Luisa y Carlos, muchas gracias por tenernos en cuenta para este tipo de investigación, bueno, durante estos años, pandemia, hablamos desde el periodo de pandemia a la fecha varios sectores quedaron golpeados, varios sectores económicos quedaron golpeados y el tema del sector construcción no fue ajeno. En el tema territorial, conocemos los avances que tienen algunos entes, tanto gubernamentales como privados, aquí hablamos de Gobernación o Departamento de Huila, ayuda con el Fondo de Vivienda Fonvihuila, que se ha preocupado por ejecución de recursos que llegan del Estado para ser distribuidos a manera departamental en municipios donde su bien de interés social es asequible para ciudadanos de bajos recursos económicos en este caso también con trabajo informal. Por otro lado, por ComFamiliar del Huila, que también es otro ente que promueve, pero ya esto ya es dirigido a trabajadores con empleo formal y pues ha podido colocar también dentro del territorio Huila, dentro de la localidad, el departamento ha podido efectuar gran colocación de créditos para poder fomentar el tema de vivienda. Por otro lado, las entidades banco, que somos gran parte también de participación aquí en el mercado, estamos con política nacional tratando de poder que los ciudadanos accedan desde su trabajo formal y el independiente también que acceda a su vivienda, tenemos obviamente la aplicación de los subsidios vuelvo y reitero con los que está el gobierno actualmente apoyando a todos los ciudadanos pero pues realmente nos falta como integrarnos a una política local o poder ayudar de la mano al sector construcción local eso es básicamente lo que se conoce y que pues digamos que muchos de estos créditos son por un estudio en el cual pues se le da la oportunidad a la persona que tenga su capacidad y que tenga muy buen comportamiento

## Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional

en el sector financiero, o sea que tenga su capacidad de endeudamiento y que pueda tener un buen comportamiento financiero, eso es básicamente los que tendrían el derecho es por ello que como mencionaba el tema de pandemia ha sido muy difícil que alguno de los ciudadanos casi, estoy hablando del 70% de la población no tenga su fácil acceso a la adquisición de vivienda por otro lado pues también el tema de los constructores que tengan su apoyo en una tasa para poder adquirir su constructor que pueda tener un mayor apalancamiento que les pueda favorecer y así poder hacer más proyectos de vivienda colocar más proyectos de vivienda para que se adquieran los ciudadanos. Eso es básicamente, Luisa y Carlos, lo que tengo por comentarles de ese punto de la entrevista que me preguntas. Listo. ¿Qué experiencias exitosas de mecanismos financieros de acceso a vivienda conoces que podrían replicarse en Neiva? Bueno, la verdad es que conozco lo que está realizando Banco Agrario con el sector rural. a una baja tasa que le permite acceder no solamente al sector rural, tener la cobertura al sector rural, sino que también le permite urbano, teniendo como garantía real sus tierras, o sea, poner en garantía real para acceder a su crédito, porque recordemos que ellos son independientes también, es un trabajo independiente lo que hacen ellos, y el agrícola y puedan dar en garantía esa tierra que tienen para poder acceder a un crédito urbano. Eso es una muy buena práctica, lo mismo con la tasa fresca que miramos también a nivel nacional para los empleados también tienen esa gran ventaja y es bueno tener algo como este estilo en todas las entidades financieras, no solamente la del Estado y poder llevarlo a nivel local. Ok. ¿Qué mecanismos financieros podría implementar el gobierno, las entidades financieras o el sector privado para facilitar el acceso a la vivienda en Neiva? Bueno Luisa, yo creería que aquí hay una gran parte de la población como lo comentaba, tanto de independientes, trabajo no formal como también el tema del que tiene un alto nivel de endeudamiento que reduce su capacidad de endeudamiento mirar en este momento lo de la estrategia que se encuentra en el sector cooperativo y es poder adelantar proyectos por ejemplo que se pudiera acceder teniendo como base una que garantice se me ocurre en caso tal de que esta persona independiente que de un momento a otro deje de tener ingresos por su actividad ya sea por enfermedad o porque se terminan su contrato y pues obviamente espera su nuevo contrato, o bueno, en fin, tenga una garantía con la póliza que cubra esos meses de su deuda hipotecaria, y que el banco o entidad financiera tome esta póliza como su garantía para el pago de la deuda los meses que vaya a estar esta persona sin empleo, sin ingresos, obviamente no sin superar un límite de tiempo de un año eso sería como un muy buen mecanismo para poder ayudarles a este resto de población en su mayoría es un buen porcentaje que no puede acceder a un crédito en una entidad bancaria debido a esto, a quien no tiene un ingreso fijo a que es por contratos a que es una prestación de servicios etcétera y que pues puede hacer un digamos que un muy buen una muy buena experiencia que garantice también al sector financiero y digo a los bancos que nos garantice un pago en caso de que llegará obviamente esta persona que darse ante en la cooperativa que lo están manejando con los microcréditos pero el gobierno es el que les está ayudando y pues logró realmente pues ha logrado que la cartera no sea

## Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional

una cartera de tantos días de antigüedad, sino que sea una cartera sana, que es lo que nos preocupa a los bancos, poder colocar un crédito y que no genere esa pérdida más adelante de envejecimiento de una cartera, Yo creería que es como más llegar a esa población que nos hace falta, ya que pues obviamente los que pueden y tienen como el tema de adquirir una vivienda es aquel trabajador que tiene pues un nivel de endeudamiento bajo y que pues lógicamente ya tiene un buen comportamiento durante sus créditos en las entidades financieras

### **Entrevista 2.**

#### **Ingeniero Benjamín Ramos Pedraza**

##### **Coordinador de proyectos del Fondo de Vivienda de Interés Social del Huila, Fonvihuala**

Entonces nos encontramos con el ingeniero Benjamín Ramos Pedraza, coordinador de proyectos del Fondo de Vivienda de Interés Social del Huila, Fonvihuala, Ingeniero, pues te comento un poquito, el proyecto de investigación de nosotros está basado en mecanismos financieros como herramienta de política pública para la reducción del déficit habitacional en el municipio de Neiva, departamento del Huila. Los investigadores somos Carlos Javier Moreno Silva y Luisa Fernanda Vidal Díaz. Esta entrevista está dirigida a funcionarios territoriales del sector vivienda, directivos del sector financiero, directivos de empresas del sector construcción, dirigentes y asociaciones de vivienda y personas interesadas en acceder a vivienda. Entonces vamos a realizar una serie de preguntas para que desde su rol como actor público nos puedas dar tu punto de vista, entonces la primera pregunta es ¿Qué opinión tiene de las políticas territoriales implementadas para la financiación de vivienda en Neiva y el departamento de Huila? Muy buenas noches Luisa, claro que sí, con todo el gusto vale, perfecto, es muy interesante este sector de vivienda a nivel departamental, nacional y municipal en este caso, a esta primera pregunta las políticas territoriales se basan primero a una política pública del orden nacional, donde tenemos que establecer las metas de allí de parte del gobierno como entidad estatal para poder implementarlas en las regiones, en este caso en el departamento de Huila, y que puedan ser llevadas a cada uno de los municipios y ciudad capital, como es el caso de Neiva. Para ello es importante tener los apoyos en los subsidios en el tema de la complementariedad para los cierres financieros a la compra y adquisición de vivienda nueva para poder contribuir a la disminución del déficit cuantitativo del departamento y para ello hay que basar diferentes estrategias, implementar acuerdos y alianzas que se puedan establecer público-privadas y entre entidades estatales para poder apoyar a cada uno de estos beneficiarios a la adquisición de estas viviendas. Por ende, es importante los programas que lancen o que se encuentran actualmente en el orden nacional para poderlos implementar en las regiones y poder

## Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional

coayudar a cada uno de estos proyectos de vivienda nueva, tanto VIP como VIS para cada uno de los beneficiarios. Ok. Ingeniero, cuando hablamos de subsidios complementarios, ¿qué subsidios se vienen implementando en el departamento de Huila, específicamente en el municipio de Neiva? En el tema de los subsidios complementarios, se están dando unos apoyos financieros para la adquisición de vivienda nueva. En este caso se obtiene entre la vigencia 2021 a la fecha de la vigencia 2024, se han asignado más de 1.200 subsidios de apoyo para la adquisición de vivienda nueva en diferentes municipios del departamento de Huila, donde se han establecido las alianzas público-privadas que anteriormente mencionaba y actualmente en esta vigencia se espera en la parte de establecer otros mil subsidios de apoyo por parte del departamento a ocho municipios que se tienen actualmente establecidos la comercialización y el acompañamiento por parte de la gobernación para poder lograr esa meta del subsidio complementario y especialmente también Neiva se cuenta con unos proyectos para estos apoyos financieros a la población Ok, desde su rol como funcionario público, ¿qué experiencias exitosas de mecanismos financieros de acceso a vivienda conocen que podrían replicarse en el Neiva. Las experiencias que se pueden tener para los diferentes proyectos nuevos y que están en ejecución en la ciudad de Neiva es poder tener la articulación y el conocimiento dársele a las entidades financieras, a todos esos asesores de créditos hipotecarios con el fin de que ellos también puedan establecer esta información y comunicación a la población que allí se presenten, adquirir sus créditos hipotecarios, porque hay mucho desconocimiento en los programas de subsidios del orden nacional, departamental y de los territorios municipales. Entonces es importante allí el conocimiento en el proceso de poderlos, primero, asistir, segundo, de poderlos capacitar en un tema de bancarización también que es muy importante que la población tenga para sus cuotas iniciales y poder tener esos cierres financieros. Entonces allí la mejor experiencia es poder darle conocimiento también a las entidades financieras que hacen parte de estos programas del gobierno nacional y poderlos encaminar a que todas las entidades públicas y financieras hablen un solo idioma, se puede decir, en el tema del mecanismo de financiación de vivienda mecanismos financieros poder implementar el gobierno las entidades financieras o el sector privado para facilitar el acceso a la vivienda en Neiva. Importante esa pregunta en el tema de los mecanismos financieros como lo mencionaba anteriormente, uno de los mecanismos es poder que las entidades territoriales puedan dar un aporte como apoyo en un subsidio para la adquisición de compra de vivienda es un mecanismo que le llega a la comunidad, le llega a la población donde van a haber una disminución del valor de estas según sean VIP o sean VIS para poder hacer sus cierres financieros. Allí necesitamos la cooperación entre las entidades gubernamentales, entidades descentralizadas, como en este caso el tema de las cajas de compensación, que también dan allí un subsidio complementario al subsidio nacional que se tiene. Es importante conocer, darle a conocer al ciudadano igualmente estos mecanismos que se tienen y poder que ellos lleguen a hacer sus cierres financieros para la adquisición y compra de las mismas, estos mecanismos agilizan el proceso de las ventas, de las promesas de compraventa y que sean

## Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional

aplicados también como subsidios anticipados a las cuotas iniciales es decir, si un subsidio por parte del municipio y de la gobernación en apoyo financiero asciende a los 30 millones de pesos que estos 30 puedan utilizarse como cuota inicial a un subsidio anticipado para que ellos puedan tener allí más rápido el constructor, su punto de equilibrio comercial y financiero para poder iniciar lo que son ya las ejecuciones de obra. Es importante este rol jurídico, administrativo y financiero para poder llegar a complementar los proyectos y ver el desarrollo y la economía avanzar en las distintas ciudades, en este caso la ciudad de Neiva.

### **Entrevista 3.**

**José Ferney Urbano Idrobo**

**Apoyo de estructuración de proyectos de vivienda, del fondo de Vivienda de Interés Social del Huila, Fonvihuila.**

El objetivo de esta investigación pues es proponer mecanismos como herramienta de política pública que contribuya a la reducción de este déficit habitacional. Esta investigación o esta encuesta está dirigida a funcionarios territoriales del sector vivienda directivos del sector financiero directivos de empresas del sector construcción dirigentes de asociaciones de vivienda y personas interesadas en acceder a vivienda le agradecemos ingeniero pues por el espacio que usted nos está brindando para en base a sus conocimientos ayudarnos a profundizar esta investigación para ello pues vamos a implementar una serie de preguntas entonces Iniciamos con la primera, que es desde su rol como actor público, ¿qué opinión tiene de las políticas territoriales implementadas para la financiación de vivienda en Neiva y el departamento del Huila? Bueno pues poder empezar diciendo que las políticas públicas para este caso son insuficientes en Neiva debido al crecimiento que se tiene en la población, y pues que las entidades territoriales están muy sujetas a las políticas que el gobierno nacional pues tenga dentro de sus líneas y del plan de desarrollo del gobierno de turno, entonces, siempre y cuando estas políticas son articuladas con el gobierno nacional, pues tienen buen éxito, buena cabida, pero como tal, desde el ente territorial, departamento y municipio, pues digamos que se hacen insuficientes para lograr la demanda que se tiene de vivienda en el municipio de Neiva. Ok, estaríamos hablando de que el departamento o el municipio de Neiva está más bien como limitado a las políticas de orden nacional, más no tiene como implementado algo propio, es lo que te entiendo, así es, el departamento y el municipio siempre están esperando que línea marca el gobierno nacional, puesto que los recursos del municipio y departamento son insuficientes para poder generar una solución de vivienda a las familias neivanas. Ok, desde su rol como funcionario público, ¿qué experiencias exitosas de mecanismos financieros de acceso a vivienda conoce que podrían replicarse en Neiva? digamos que la única que ha

## Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional

fusionado en los últimos años es la que conjuga el programa de vivienda en Mi casa Ya porque conjuga todo son exitosas pero conjuga la concurrencia de los tres actores que estamos hablando del gobierno nacional que aporta un subsidio y en estos proyectos que se han logrado articular incluso con la participación en algunos casos de la empresa privada, pues está la concurrencia del subsidio también departamental, muchas veces representado en lote o representado en dinero, que viene especialmente el sistema general de regalías y lo mismo de parte del municipio, representado el subsidio en lote o representado en dinero, entonces son subsidios en especie o apoyos financieros como se denominan para la consecución de la solución de vivienda en este programa también es muy bueno porque se tiene la cabida las cajas de compensación familiar que hacen un aporte digamos adicional a los postulantes que puedan tener este subsidio cada compensación familiar toda esta conjugación de subsidios pues disminuyen el aporte que hace la familia y teniendo en cuenta pues que hoy en día se tiene también un subsidio de la tasa del gobierno nacional para estos créditos pues han tenido algunos programas éxito, los que han sido bien concebidos y se han llevado con una muy buena ejecución pues han tenido éxito para Neiva, Ok desde su rol como funcionario ¿Qué mecanismos financieros podrían implementar el gobierno, las entidades financieras o el sector privado para facilitar el acceso a la vivienda en Neiva? Aquí es casi revisar lo analizado del tema de Mi casa Ya, como fortalecer este esquema donde puedan haber varios actores que ayuden a que principalmente el aporte de la familia sea el monto más bajo posible para que puedan acceder a la vivienda entonces tratar de que los programas, los mecanismos financieros serían tratar de que los programas o proyectos que se conciben participen todos los actores. El problema es que muchas veces los entes territoriales, pues dentro de sus sectores, pues no priorizan el sector vivienda, digamos como bandera en su plan de desarrollo, entonces, pues muchas veces no es llamativo para ellos hacer los subsidios en todos los programas o proyectos que se ofrezcan o que se estén motivando del sector privado, porque también pueden haber muchos proyectos desde el sector privado, desde organizaciones populares de vivienda, desde juntas de acción, de juntas de vivienda, que puedan ser sujetos de cofinanciación de los entes territoriales, entonces aquí lo importante sería que se trate de que haya una conjugación de todos y lo otro es también revisar el tema de la informalidad en la aprobación de los créditos, porque hay muchas familias que están también en el tema de la informalidad y cuando van a acceder a un crédito con una entidad financiera, pues tienen inicialmente un rechazo por su capacidad de pago y en este caso pues podrían tener la capacidad de pago, su negocio informal podría darle la capacidad de pagar, pero con la entidad financiera son rechazados, entonces habría que mirar una estrategia de mirar cómo se puede ayudar a que las familias que están en la informalidad, que necesitan una vivienda y que realmente se tenga una evaluación de que pueden tener esa capacidad de pago del crédito, pues puedan acceder a ser beneficiarios de un programa de estos. Ok. Para la tercera pregunta, ¿qué mecanismos financieros podrían implementar el gobierno, las entidades financieras o el sector privado para facilitar el acceso a la vivienda nueva? Como

## Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional

comentaba, una constante capacitación. El que las constructoras que se han visto muy afectadas por la demora en los desembolsos haya un auxilio a ellos, puesto que hay algunos que están sumamente golpeados por la disminución en los nuevos proyectos, en el crecimiento de la vivienda. y aquellos que colocaron parte o gran parte de su inversión en vivienda VIS y aún esperan subsidios, pues es importante que estas no se desanimen ni desistan de las operaciones, sino que tengan una financiación especial a tasas favorables para que puedan trasladar esos beneficios al consumidor, al comprador, a la persona que ya sea del mercado informal o formal pueda tener acceso.

### **Entrevista 4.**

**Javier Ahumada**

**Gerente oficina principal Banco Caja Social**

Luisa, en respuesta a la primera pregunta, ¿qué opinión tienen de las políticas territoriales implementadas para la financiación de vivienda en Neiva? considero que se ha venido politizando el otorgamiento de las diferentes financiaciones o la politización de los subsidios, ha hecho que se frene el proceso y que se evolucione de la mejor manera y sea más rápido el que el dinero de los subsidios llegue a las constructoras. Eso ha impedido que la dinámica de construcción mejore o incremente. A la pregunta 2, desde su rol, ¿qué experiencias exitosas de mecanismos financieros de acceso a vivienda conoce que podrían replicarse en Neiva? Considero que la educación financiera es algo importante al momento de tomar no solo un crédito hipotecario, sino cualquier tipo de crédito. El que haya conciencia de hasta cuánto se puede endeudar una persona, de lo importante de tener un ingreso suficiente para atender una deuda, de no sobre endeudarse y de manejar muy bien lo que recibe, tener determinado un monto para ahorro y si la persona ve como prioridad el tener una vivienda, nos puede ayudar a que sea exitoso el hecho de que las personas tomen un crédito para la financiación de su vivienda, que lo vean como un sueño, un sueño el cual pueden cumplir.

### **Entrevista 5**

**Respuestas Diego Manrique**

**Coordinador de infraestructura de la caja de compensación del Huila, Comfamiliar**

Respecto a la pregunta 1, pues respecto al tema del gobierno nacional, es importante que amplíe el rubro de ese programa que viene funcionando perfectamente, que es el programa de Mi Casa Ya. Esto ha ayudado mucho en el desarrollo de la construcción de vivienda en todo Colombia. Ya a nivel departamental y municipal, pues es importantísimo que genere una política, un programa, igual digamos como lo tiene Barranquilla, de concurrencia, donde faciliten a todos estos constructores de que puedan aplicar fácilmente a los subsidios, que creen bolsas departamentales y bolsas municipales para que los compradores de

## Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional

vivienda automáticamente puedan acceder mediante las mismas constructoras, mediante los mismos oferentes de vivienda en concurrencia con el programa Mi Casa Ya o con las personas que apliquen subsidios de las cajas de compensación familiar, pues automáticamente que al tener el subsidio de la caja o el subsidio de Mi Casa Ya, pues puedan directamente o automáticamente acceder al subsidio del departamento y el municipio sin tanto proceso, eso facilitaría, importantemente, el cierre financiero de todas estas familias que requieren la compra de viviendas y disminuir el déficit cuantitativo del departamento y del municipio de Neiva. Para nadie es un secreto, una pregunta tres que uno de los costos más representativos en el desarrollo de proyectos para los oferentes y estas constructoras que desarrollan proyectos son los gastos o los costos financieros, entonces es importante el apoyo del gobierno nacional, del gobierno departamental, municipal y las cajas de compensación, de que puedan obtener un apoyo para el desarrollo de estos oferentes para la construcción de estos proyectos, ese apoyo financiero a unas cuotas muy bajas, también pueda tener un respaldo del gobierno nacional o de las caras de compensación ante las entidades bancarias para poder disminuir las tasas del crédito constructor, y también, ¿por qué no revisar una estructura, un análisis financiero para qué se hace para disminuir la compra, las tasas de compra de vivienda, que en este momento realmente siguen siendo muy, muy altas; uno habla de un 1.3 o un 1.5, es una tasa demasiado alta para la compra de vivienda, realmente el que compra con crédito termina pagando dos o hasta tres veces el valor del crédito, creo que eso es una cifra muy alta para estas familias. Como lo decía en la pregunta número uno, es importante que la alcaldía de Neiva destine una bolsa o un programa que haga referencia a que todas las personas que les asignen subsidio y apliquen el subsidio, ya sea por la caja de compensación familiar o por el gobierno nacional, por medio del programa de Mi Casa Ya, automáticamente se les adjudique un subsidio, un subsidio, no sé, que terminen el valor por parte del municipio y que esa bolsa, pues a medida que se vaya legalizando esos subsidios de la caja o legalizando subsidios de mi casa, ya pues automáticamente también vayan generando este subsidio municipal, pues sin tanto, sin tanto, totalmente, simplemente sería la condición es que toda persona que aplique subsidio del alcaldía del gobierno nacional o que aplique subsidio de la caja de compensación, sea merecedor a un subsidio del gobierno municipal y por qué no a un subsidio del gobierno departamental, pues hasta agotar. Nosotros como caja de compensación familiar estamos legalizando alrededor de 500 subsidios, o sea, 500 familias en el año están comprando vivienda por medio de subsidios de la caja de compensación, es una cifra muy importante, y qué bueno que estas 500 personas que compran con subsidios de la caja tuvieran un apoyo del gobierno municipal de la ciudad de Neiva, un apoyo para hacer el cierre financiero, esto pues disminuye los créditos que ellos tienen que hacer o los recursos propios que ellos tengan para obtener el cierre financiero.

Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional

## **Anexo 9. Policy Breif – o informe de política**

### **Resumen ejecutivo**

Para este apartado se presenta una propuesta la cual se denomina “*Mecanismos financieros de innovación para reducir el déficit habitacional en el municipio de Neiva-Huila*”.

Dicha propuesta está encaminada a proponer estrategias que puedan contribuir a mejorar las condiciones de acceso a vivienda especialmente para los sectores más vulnerables, dentro de los cuales están las personas en condición de informalidad laboral, desempleo, y bajo poder adquisitivo. Este énfasis de propuesta surge, dado que dentro de las conclusiones del estudio se identificaron como principales problemáticas no solo las limitantes en materia laboral y de ingresos de los interesados en adquirir vivienda, sino también las barreras institucionales como la falta de articulación entre entidades del orden nacional y territorial, pero además las barreras del mismo sistema bancario y financiero en donde los requisitos para acceder a créditos de vivienda son calificados como altamente rígidos. En ese sentido, la propuesta integra una serie de acciones para mejorar los recursos financieros y así poder dinamizar la concurrencia entre entidades públicas y privadas, en aras a que las soluciones sean acordes a las demandas de la población Neivana.

### **Objetivo de la propuesta**

A partir de una serie de estrategias reducir la problemática de déficit habitacional que se presenta en el municipio de Neiva, con la implementación de mecanismos financieros que sean accesibles, y que den cuenta de una interrelación de los sectores públicos y privados, así como la coordinación con organizaciones sociales interesadas en el sector vivienda, beneficiando a grupos poblacionales de más bajos ingresos y vulnerables.

## **Contexto**

El presente estudio demostró que en el municipio de Neiva Huila se presentan retos importantes de cara a garantizar mejor accesibilidad a soluciones de vivienda, esto en razón a barreras estructurales en materia de financiación y falta de una articulación efectiva entre las políticas nacionales y territoriales. En ese contexto, programas como Mi Casa Ya, así como programas de carácter local y nacional, aunque resultan útiles, solo logran abarcar a un grupo reducido de la población Neivana, siendo este hecho un elemento insuficiente frente a la demanda de vivienda que se presenta en Neiva; asimismo, se le suma a ello, problemáticas de carácter estructural como la falta de empleo y las limitaciones frente a las garantías laborales; así como las barreras que surgen desde el sistema bancario en donde los requisitos para acceder a créditos de vivienda se tornan demasiado estrictos frente a una población mayormente inestable laboralmente, y con bajos ingresos económicos.

## **Propuestas de estrategias**

Ahora, bien, en adelante se describen cinco propuestas independientes como mecanismos financieros para enfrentar el problema de déficit habitacional en Neiva. El 1) Consiste en crear un fondo especial de garantías para otorgar créditos de vivienda a personas que trabajen en la informalidad, esta estrategia conllevaría la instauración del fondo de garantías esté diseñado para respaldar mecanismos de financiación de vivienda, otorgados a personas que trabajen en la informalidad; para garantizar este fondo sería necesario la articulación y aportes del ente territorial como la Alcaldía de Neiva y la Gobernación del Huila, así como la inclusión de otros actores y/o aliados estratégicos como el sector privado dígase constructoras, cajas de

Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional compensación y entidades bancarias, las cuales a través de sus aportes al fondo también tendrían participación, por su parte la estrategia se justifica en que dentro de las principales problemáticas identificadas a partir de esta investigación, se tuvo el factor de informalidad laboral, de la cual subyacen aspectos como la dificultad para el otorgamiento de créditos, los bajos niveles de scoring de crédito, el bajo nivel de ahorro y poder adquisitivo. Con el fondo de garantías se generaría mayor confianza entre las entidades financieras para que estas pudieran ofertar otras alternativas de financiación a la población interesada en adquirir vivienda. Ahora bien, la implementación sería a partir de la creación de una comisión que gestione el fondo de garantías, en dicha comisión debe haber representación de los sectores territoriales interesados en el sector vivienda, como la Alcaldía municipal, la Gobernación; así como presencia de delegaciones de entidades financieras y cajas de compensación.

La estrategia dos, consiste en crear un programa de subsidios complementarios a nivel local a partir del cual se pueda adquirir vivienda; esta respondería a la creación del programa de subsidios complementarios para adquirir vivienda, que se pueda soportar en el programa nacional Mi Casa Ya, así como en otros subsidios de carácter nacional que establezca el gobierno; con esto se impactaría no solo el cierre en brechas en materia de financiamiento sino las brechas en acceso a soluciones de vivienda. Para este caso, se tiene como justificación que los recursos por concepto de subsidios nacionales para el municipio de Neiva en materia de vivienda resultan no ser suficientes ante las demandas del déficit habitacional que se presentan en este territorio, especialmente la que enfrentan grupos poblacionales con condiciones más vulnerables, esta estrategia de subsidios locales permitiría reducir la dependencia total de monto de crédito y abrir la oportunidad para que más personas puedan acceder a soluciones de vivienda. La implementación estaría orientada a generar en primera medida un diagnóstico cualitativo y

Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional cuantitativo, realizado cada terminado periodo de tiempo, para determinar un número de beneficiarios para que bajo unos parámetros establecidos a través de la política pública de vivienda, sean favorecidas a través de la definición de montos económicos complementarios para financiarle soluciones de vivienda; dicha financiación puede gestionarse por medio de los ingresos por conceptos de impuestos que reciba el municipio de Neiva.

La tercera propuesta, está basada en la implementación de un Programa de Ahorro de Vivienda con incentivos de coparticipación territorial, para el caso del programa, se tiene como propósito el incentivar el ahorro de las familias para destinar a vivienda, este proceso tiene como actores fundamentales las entidades financieras quienes ofrecen productos financieros específicos y las entidades territoriales quienes realizan aportes adicionales para las familias que cumplan con las metas de ahorro. Esta propuesta es justificada en el hecho de que una de las barreras más importantes que se identificaron fue la baja capacidad de ahorro que tienen las familias de bajos ingresos, siendo necesario que las familias que reciban apoyo adicional por parte de la entidad territorial, puedan generar las condiciones para la adquisición de vivienda. Ahora bien, la implementación estaría bajo la creación por parte de las entidades financieras de cuentas de ahorro o productos financieros en procesos de articulación con los municipios y/o departamento para la adjudicación y entrega de los incentivos de coparticipación.

Asimismo, una cuarta propuesta está enfocada a promocionar la opción de VIS y un programa de arrendamiento en donde se tenga como opción la compra de la vivienda; el promover que se creen más viviendas bajo el enfoque de VIS a través de la articulación interinstitucional con entidades privadas; asimismo, promover programas de arrendamiento con opción de compra, en alianzas con constructoras, enfocadas especialmente a familias con mayores barreras para el acceso e otros mecanismos de financiación de vivienda. Esto es

Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional importante dado que el generar programas de opción de compra de vivienda a través de un proceso inicial de arrendamiento, constituye una oportunidad mayor para las familias que al momento de tomar esta opción no cuenten con los recursos financieros para compra de vivienda, o las condiciones para acceder a créditos de vivienda, siendo una opción a mediano o largo plazo para dar solución a sus problemas habitacionales. Por su parte, para implementarla adecuadamente es necesario dinamizar las capacidades institucionales de las entidades nacionales y territoriales para que los incentivos fiscales y los requisitos para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social en Neiva sean atractivos para las constructoras; igualmente poder determinar condiciones en los contratos de arrendamiento que estén bajo el enfoque de opción de compra para que en común acuerdo se pueda destinar cierto monto del arrendamiento a un fondo de ahorro como lo acuerden las partes en aras a una futura opción de adquisición de vivienda.

Como propuesta final, y no menos importante, está la Optimización de las capacidades institucionales frente al modo de articulación entre las diferentes entidades públicas y sus áreas competentes en materia de políticas de vivienda. Por ello se hace necesario adoptar un modelo permanente de trabajo, a través de un comité o mesa de trabajo, en donde se tenga participación de los diferentes actores públicos involucrados y/o competentes en políticas de vivienda municipal, a partir de allí crear una hoja de ruta que garantice la coordinación de acciones y estrategias que fomenten la solución de los problemas habitacionales que se presentan en la ciudad de Neiva. Lo anterior se justifica en las limitaciones identificadas producto de la ineficaz articulación de las políticas de vivienda nacionales y locales las cuales son una de las principales barreras para avanzar en la superación de los problemas habitacionales del municipio de Neiva, por tanto, un proceso de coordinación y planificación constante podría mejorar y lograr impactos

Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional más positivos en el sector vivienda. Su implementación consistiría en proyectar un cronograma mensual de trabajo, en donde se proyecten las metas del mes, se revisen los avances en las tareas y se puedan ajustar de ser necesario las estrategias diseñadas para lograr los fines propuestos en materia de superación de la problemática de déficit habitacional del municipio de Neiva.

Ahora bien, es importante aclarar que todas las propuestas hacen parte de acciones necesarias para superar el problema del déficit habitacional en Neiva, por lo cual no se jerarquizan y se consideran todas relevantes para una buena consecución. En ese sentido se propone como mecanismo de evaluación y monitoreo general de las propuestas crear un sistema piloto de evaluación y monitoreo permanente, y otro semestral por los dos primeros años; en el sistema piloto de monitoreo y evaluación permanente se propone específicamente crear un sistema virtual de observación en donde mensualmente se cargue la información por parte de las personas designadas como responsables, de todas las variables dispuestas para lograr cada estrategia; por su parte el sistema de evaluación y monitoreo semestral por dos años, serán encuentros físicos entre los actores involucrados en donde se den rendiciones de cuentas y se revisen y de ser necesario ajusten las hojas de rutas generales para lograr los fines establecidos. El sistema de observación se recomienda sea también participativo, por lo que se propone un espacio virtual para que actores sociales que se vayan involucrando en las diferentes estrategias puedan evaluar y dar su percepción sobre el desarrollo de las mismas.

### **Conclusiones sobre la propuesta**

Generar estrategias que se adapten a las particularidades del territorio huilense se constituye como una oportunidad para reducir las brechas que existen en materia de déficit habitacional de la ciudad de Neiva, lo cual a la par puede afectar de manera positiva otros frentes

Mecanismos financieros, herramienta de política pública para reducción del déficit habitacional sociales; por su parte, el llegar con soluciones de vivienda efectivas y con énfasis a población en condiciones de mayor vulnerabilidad representa no solo garantizar mejores condiciones de vida sino también aportar a derechos fundamentales y a las metas de los ODS planteados en la agenda 2030, y que se constituyen dentro de los compromisos que tiene Colombia.