

Fundación
Santo Domingo

Macroproyectos de vivienda

FORO ALIANZAS PARA EL HÁBITAT

Bogotá, 23 de julio de 2024



A photograph of three women laughing together in a room. One woman is standing in the center, wearing a red top, and pointing towards the other two women who are seated. The woman on the left is older, with grey hair and glasses, wearing a grey top. The woman on the right is wearing a blue and green patterned top. The background features a decorative lattice screen and a yellow wall.

NUESTRO PROPÓSITO SUPERIOR

**Buscamos que más personas
en Colombia puedan proveer bienestar
a sus familias y hacer de este un país
más sostenible y equitativo**



Para que más personas puedan proveer bienestar a sus familias en Barranquilla y Cartagena creamos un modelo integral centrado en el desarrollo territorial

La Fundación Santo Domingo formuló dos macroproyectos en Barranquilla y Cartagena con un potencial de desarrollo de más de 60.000 viviendas

Macroproyectos de vivienda FSD



Villas de San Pablo

MEGABARRIO • BARRANQUILLA



- ✓ **133 has.**
Área de desarrollo
- ✓ **18.800**
Viviendas
- ✓ **189.400 m²**
Espacio público
- ✓ **13**
Lotes equipamientos
- ✓ **84.489 m²**
Para equipamientos



Bicentenario

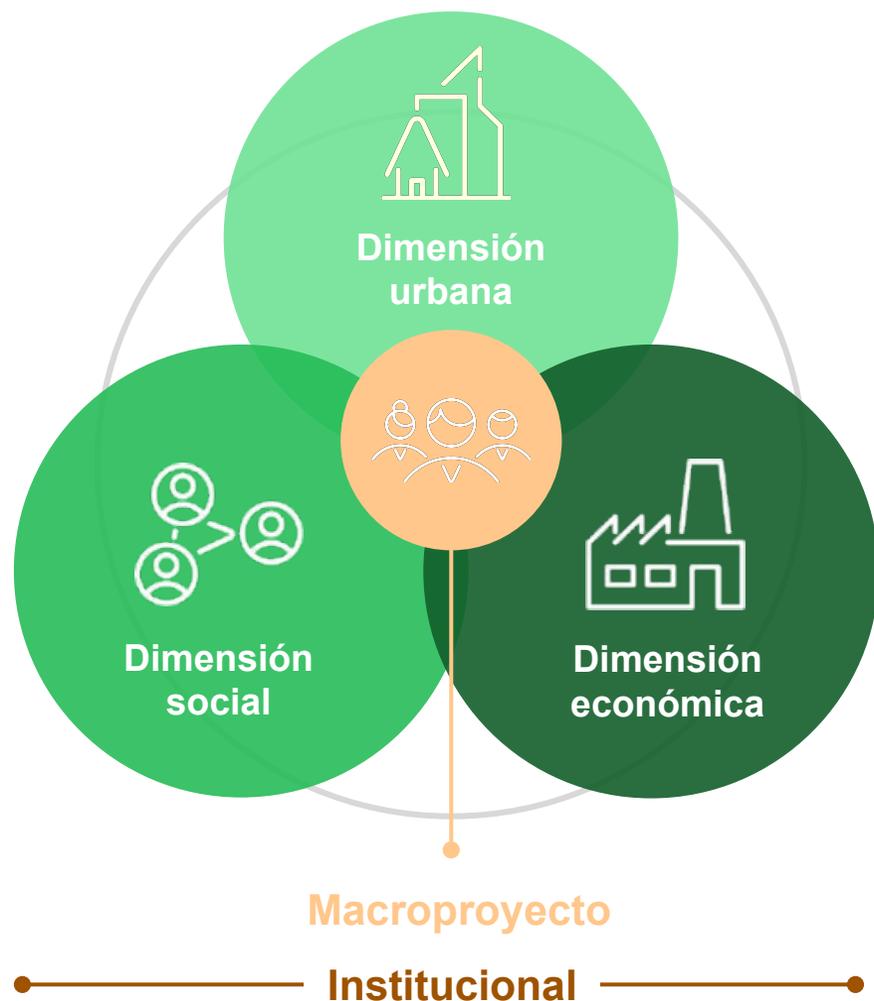
MEGABARRIO • CARTAGENA



- ✓ **388 has.**
Área de desarrollo
- ✓ **45.000**
viviendas
- ✓ **640.000 m²**
Espacio público
- ✓ **24**
Lotes para equipamientos
- ✓ **225.000 m²**
Para equipamientos



En los macroproyectos desarrollamos un modelo integral para fomentar el acceso a vivienda y servicios sociales y para fortalecer el desarrollo personal y comunitario



Dimensión urbana

Planeación urbanística
Vivienda
Infraestructura social y comercial



Dimensión social

Capital humano y social
Convivencia
Salud, Educación y Medio Ambiente



Dimensión económica

Formación y empleabilidad
Proyectos productivos
Emprendimiento
Financiación y desarrollo empresarial



Institucional

Articulación institucional
Liderazgo
Organizaciones de base



Hasta el momento en los Macroproyectos de Cartagena y Barranquilla, se ha fomentado la propiedad de vivienda para mejorar la calidad de vida y reducir el déficit habitacional

Dimensión urbana (1/2)

15.000+ habitantes

4000+ viviendas construidas

20.000 viviendas potenciales



25.000+ habitantes

7000+ viviendas construidas

45.000 viviendas potenciales



Políticas de acceso vivienda

Construcción en sitio propio

Programa de Vivienda Gratuita (PVG)

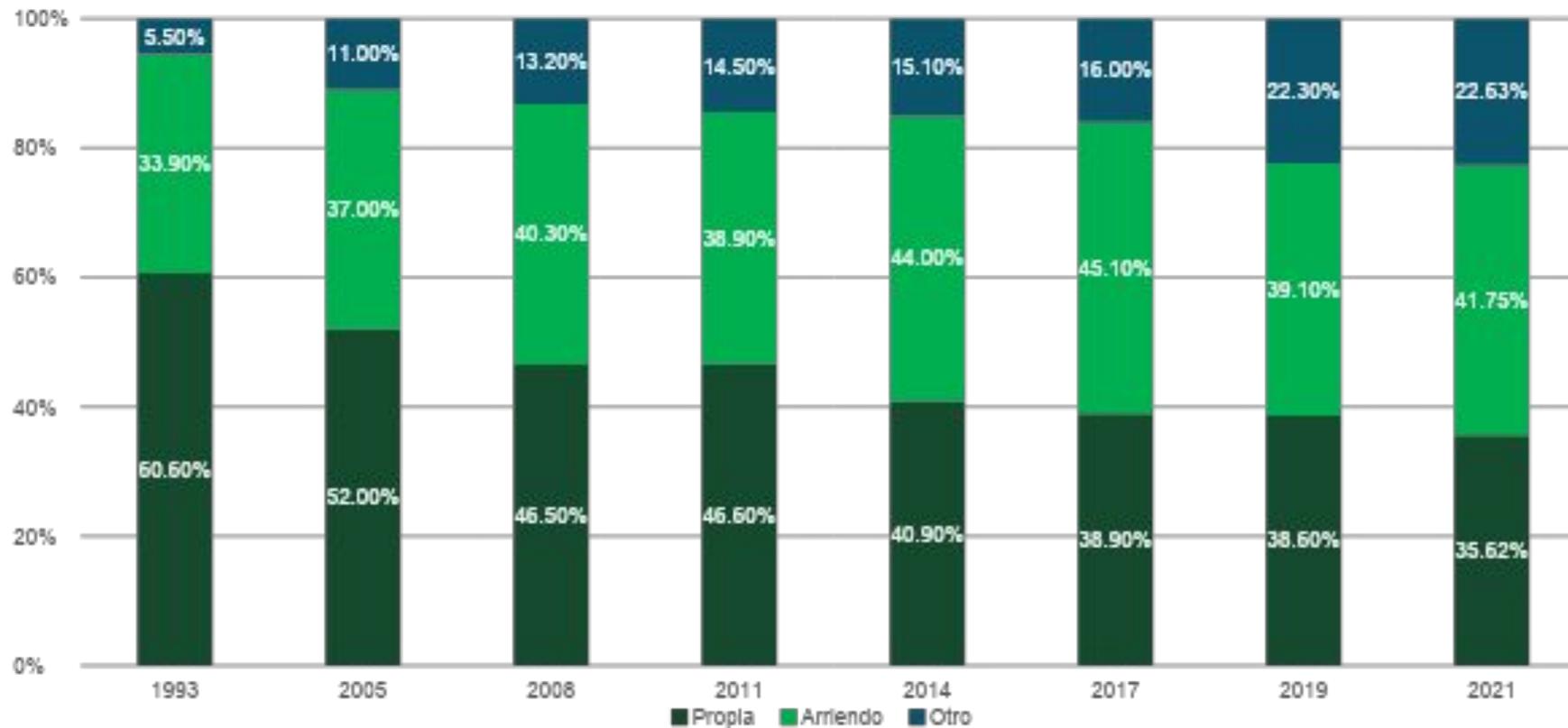
Subsidios Parciales (MCY)



A pesar de política pública que incentiva la adquisición de vivienda, la tasa de propiedad decrece. En 2021 solamente el 35,62% de los hogares son propietarios de la vivienda que habitan.

Demanda ¿Qué puede comprar la gente?

Evolución tasa de tenencia de vivienda



Fuente: Cálculos propios con Gran Encuesta Integrada de Hogares (2021)

En ausencia de los subsidios de adquisición Mi Casa Ya, solamente el 20% de la población de mayor ingreso tendría la capacidad financiera de acceder a una vivienda de interés social.

Demanda ¿Qué puede comprar la gente?

Simulación acceso de vivienda

| Decil | Ingreso promedio | LTI Sin Subsidio | LTI Mi Casa ya No FRECH | LTI Mi Casa ya SI FRECH | LTI Mi Casa Ya (Concurrencia) |
|-------|------------------|------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------------|
| 1 | 177,091 | 659% | 448% | 350% | 240% |
| 2 | 449,268 | 260% | 177% | 138% | 94% |
| 3 | 700,312 | 167% | 113% | 88% | 61% |
| 4 | 941,320 | 124% | 84% | 66% | 45% |
| 5 | 1,150,015 | 102% | 69% | 54% | 37% |
| 6 | 1,414,662 | 83% | 56% | 44% | 30% |
| 7 | 1,821,587 | 64% | 44% | 34% | 23% |
| 8 | 2,373,353 | 49% | 33% | 26% | |
| 9 | 3,367,619 | 35% | 27% | 21% | |
| 10 | 7,878,000 | 15% | 12% | 9% | |

Modelo misión cartera hipotecaria

Valor Vivienda: 104,4 mill

Tasa de interés: 15,89%*

Subsidio Frech: 4 P.P

Período: 240 meses**

Ahorro hogar: 10% valor vivienda

- Carga financiera excesiva (No permitida por ley)
- Carga financiera alta (Permitida por ley)
- Carga financiera óptima

Para abordar la problemática de los hogares en Colombia que enfrentan la informalidad laboral y el déficit habitacional, proponemos un esquema de renta con opción de compra de viviendas

Modelo “Rent to Own” para viviendas sociales en Colombia

Garantizar acceso a viviendas dignas

En lugar de depender de viviendas en alquiler de baja calidad, los hogares en condición de informalidad laboral tendrían la oportunidad de alquilar viviendas adecuadas y de calidad, que cumplan con estándares de habitabilidad.

Modelo de renta accesible con opción de compra

El modelo de renta se diseñaría de manera que los pagos mensuales sean accesibles y acordes a los ingresos de cada familia. Las rentas compondrán una parte en ahorro para posterior compra de la unidad.

Acompañamiento familiar y educación financiera

Para asegurarse de que las familias estén preparadas para la transición de alquiler a propiedad, se ofrecería acompañamiento en su experiencia de vida, asesoramiento y educación financiera.



En comparación del crédito hipotecario, el arrendamiento presenta una menor carga financiera para los hogares, permitiendo acceso a algunos deciles más bajos

Demanda ¿Qué puede comprar la gente?

Carga financiera hogares en arrendamiento por decil de ingreso

| Decil | Proporción hogares en arriendo | Canon promedio | Proporción ingreso destinado a vivienda |
|-------|--------------------------------|----------------|---|
| 1 | 42.4% | 183,024 | 59% |
| 2 | 48.8% | 281,704 | 49% |
| 3 | 54.5% | 343,731 | 40% |
| 4 | 58.3% | 397,118 | 37% |
| 5 | 58.2% | 413,343 | 32% |
| 6 | 54.1% | 466,268 | 28% |
| 7 | 53.0% | 501,648 | 24% |
| 8 | 49.8% | 568,094 | 21% |
| 9 | 41.9% | 681,197 | 18% |
| 10 | 32.2% | 1,095,897 | 15% |

Hemos encontrado riesgos y barreras que podrían limitar el apetito de inversionistas y que se deben profundizar

Factores de riesgo y barreras de acceso al capital

Demora o No Pago

Dificultades de
evicción

Poca disponibilidad de
garantías

Poco apoyo sector
público

Posibilidad de
inversión adicional

Deterioro condición
financiera de clientes

Tamaño de Inversión

Diversificación de
inversión

Gracias

fundacionsantodomingo.org

