



**Diseño de un Instrumento de Inversión
de Impacto en Hábitat y Construcción de
una Hoja de Ruta para su implementación
en Colombia.**

Este documento fue realizado bajo el apoyo de la MacArthur Foundation, la Omidyar Network, y la Rockefeller Foundation a través del Catalytic Capital Consortium Grantmaking, un proyecto de New Venture Fund.



Pro Vivienda



La información presentada en esta presentación es de carácter confidencial y está protegida por derechos de propiedad intelectual y acuerdos de no divulgación. Su divulgación, copia o distribución no autorizada está estrictamente prohibida. Cualquier persona que acceda a esta información debe cumplir con las políticas de confidencialidad de la empresa y respetar los términos de los acuerdos de no divulgación aplicables."

CONTENIDO

Contexto

La problemática

Nuestra solución

Estrategia de Inversión

Impacto

Prefactibilidad financiera



CONTEXTO

CONTEXTO GENERAL

1. En Colombia, **más de cinco millones de hogares se encontraban en déficit habitacional**, lo que representa el 31,0% de los hogares a nivel (ECV, 2021).
2. El acceso a crédito sigue siendo una de las principales barreras para la adquisición de vivienda en Colombia, incluido el acceso a subsidios para vivienda de interés social. **Solo 2,82% de colombianos tiene crédito hipotecario** (DANE, 2023).
3. El **mercado de arrendamiento en Colombia tiene un valor total de 42,9 billones de pesos**, con una parte significativa de 26,1 billones destinados a hogares con ingresos iguales o inferiores a 2 Salarios Mínimos (Camacol, 2022).
4. De los hogares que viven en arriendo, **372,521 generan ingresos de origen informal** y enfrentan además desafíos significativos respecto a las condiciones de la vivienda que habitan (GEIH, 2021).

Fuente: ECV 2021



LA FAMILIA RODRIGUEZ - SEGMENTO



1. Vive en una comunidad urbana.
2. Carlos tiene trabajos temporales y eventuales, sin acceso a beneficios y sin garantía de ingresos fijos.
3. Ana, es trabajadora autónoma del servicio doméstico.
4. La familia vive en un espacio pequeño en arriendo que se lleva una parte importante de los ingresos mensuales.
5. La vivienda alquilada presenta condiciones precarias para su habitabilidad.

SEGMENTO

Como la familia Rodríguez, hay otras **372.000 familias** que tienen condición de informalidad laboral, viven en arriendo y en déficit habitacional. Esto genera una mayor vulnerabilidad y empeora la calidad de vida de las familias. Es por esto, que buscamos generar una solución para este segmento de la población colombiana.

Informalidad Laboral

Viven en Arriendo

Déficit Habitacional

“Invisibilizados”



MAYOR VULNERABILIDAD

Los hogares en arrendamiento, que además se encuentran en condición de informalidad laboral, presentan **mayores niveles de vulnerabilidad socioeconómica** en comparación al total de hogares a nivel nacional, específicamente:

- 2 años menos de educación que una familia promedio
- Menor acceso a seguridad social (78% vs 93%)
- 2 veces mayor la autopercepción de pobreza
- Estrato promedio más bajo (1.61 vs 2.2)

PEORES CONDICIONES HABITACIONALES

Adicionalmente, la población objetivo presenta **peores condiciones habitacionales** cuando son comparados con el total de la población:

Variable	Familia objetivo	Familia promedio
Hacinamiento NO Mitigable	11,9%	1,18%
Hacinamiento Mitigable	29,77%	3,02%
Personas por cuarto	2,89	1,70
Sin acceso a alcantarillado	29,55%	6,12%
Sin acceso a acueducto	4,24%	0,95%

CAPACIDAD DE PAGO PERO FALTA DE ACCESO

Decil	Ingreso hogar (COP)	Ingreso hogares en arrendamiento y déficit	Carga arrendamiento sobre ingreso
1	230,456	186,800	58%
2	449,268	450,173	52%
3	700,312	693,947	43%
4	941,320	934,169	38%
5	1,150,015	1,151,170	34%
6	1,414,662	1,403,236	30%
7	1,821,587	1,794,502	26%
8	2,373,353	2,365,468	22%
9	3,367,619	3,269,105	19%
10	7,878,000	6,540,711	15%

PROBLEMÁTICA

LA PROBLEMÁTICA

Los hogares que se encuentran en la encrucijada de la informalidad laboral y la vivienda en alquiler con déficit habitacional enfrentan una problemática que amenaza su estabilidad y calidad de vida. Esta situación crítica se traduce en una serie de desafíos significativos que requieren atención urgente:

1. **Alto estado de vulnerabilidad:** Asumiendo un mayor costo de vivienda en proporción a sus ingresos, en una que no cuenta con la habitabilidad que garantice una mayor calidad de vida para su familia.
2. **Exclusión del sistema financiero:** A pesar de tener y demostrar capacidad de pago, la informalidad laboral es un factor determinante para el acceso a vivienda digna, pues excluye a un gran porcentaje de la población que está en estas condiciones.

SOLUCIÓN PROPUESTA

NUESTRA SOLUCIÓN

Modelo “Rent to Own” para viviendas sociales en Colombia

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. Esta solución tiene como objetivo principal mejorar la calidad de vida de estas familias al garantizarles acceso a una vivienda digna de acuerdo a su capacidad de pago.

Esta solución permite:

1. Mejorar la calidad de vida de las familias en Colombia
2. Promover la estabilidad financiera facilitando y acompañando el ahorro y acumulación de capital.
3. Fomentar la inclusión financiera abriendo oportunidades para que accedan a servicios financieros tradicionales.
4. Contribuir en la reducción de la brecha económica y la desigualdad generando oportunidades equitativas para adquisición de vivienda.



NUESTRA SOLUCIÓN

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

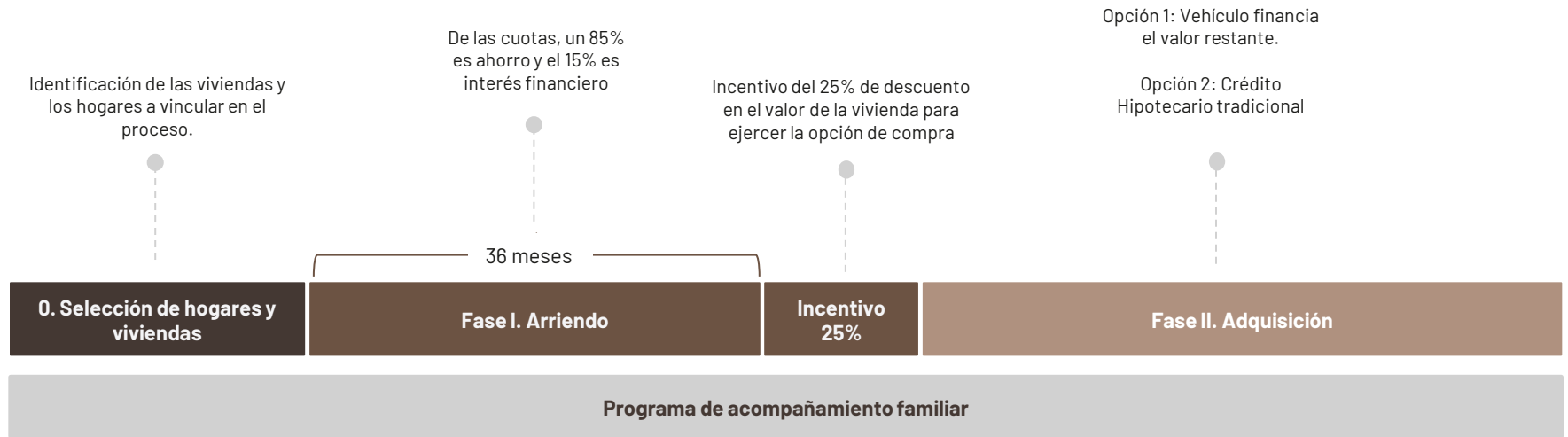
El modelo de renta se diseñaría de manera que los pagos mensuales sean accesibles y acordes a los ingresos de cada familia. Las rentas compondrán una parte en ahorro para posterior compra de la unidad.

Acompañamiento y educación financiera

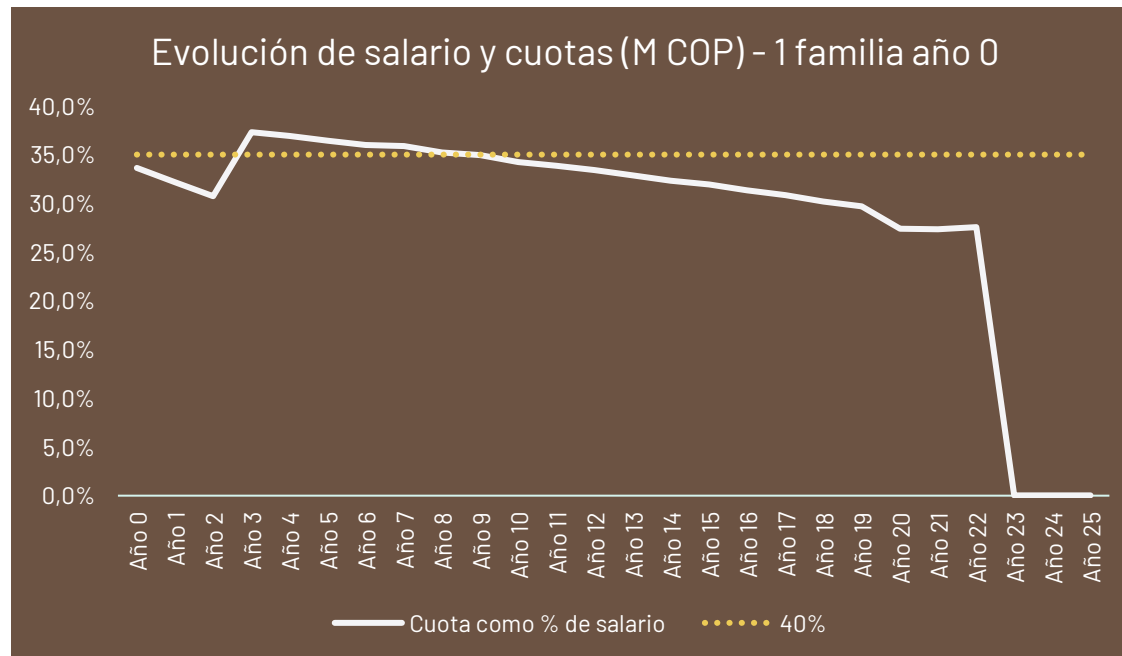
Para asegurarse de que las familias estén preparadas para la transición de alquiler a propiedad, se ofrecería asesoramiento y educación financiera.

ESTRATEGIA DE INVERSIÓN

PROCESO OPERATIVO



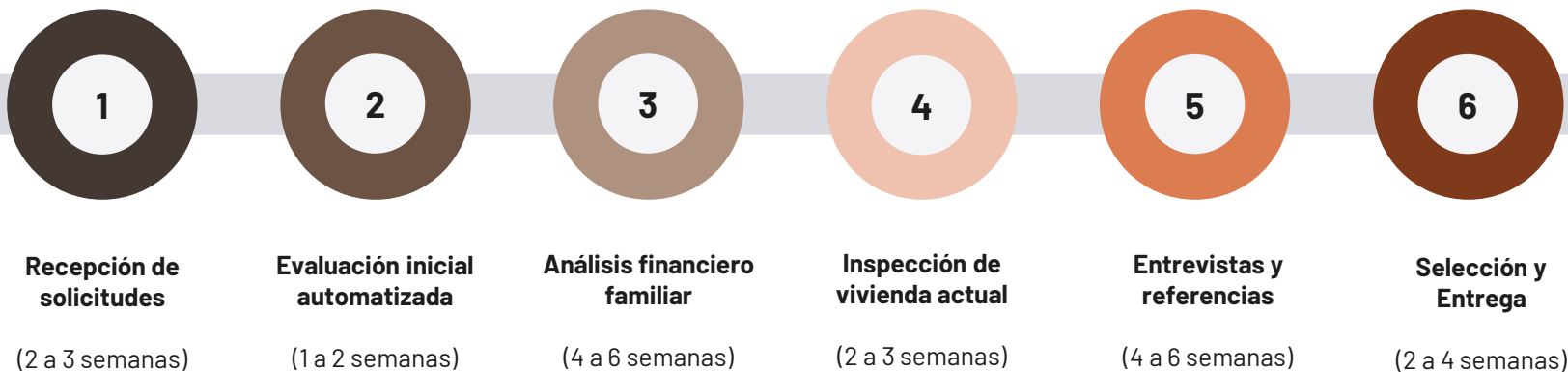
% DE LA CUOTA MENSUAL



SELECCIÓN DE HOGARES Y VIVIENDAS

1. Selección de beneficiarios

El objetivo principal de este proceso es identificar a las familias que cumplen con los criterios establecidos y que están en una posición adecuada para beneficiarse del programa, al tiempo que mejoran sus condiciones de vida. A continuación, se detalla el proceso de 6 pasos y los tiempos estimados para cada uno:



1. a) Criterios de selección - beneficiarios

A continuación, presentamos los aspectos e indicadores a evaluar en los potenciales beneficiarios, incluyendo aspectos familiares, financieros y habitacionales:

Aspectos Familiares

- Tamaño de la familia
- Situación laboral
- Compromiso familiar
- Participación comunitaria

Aspectos Financieros

- Capacidad de pago
- Historial de pago
- Nivel de endeudamiento

Aspectos Habitacionales

- Estado actual de la vivienda
- Acceso a servicios básicos
- Hacinamiento

1. Selección de viviendas

El objetivo principal de este proceso es identificar a las familias que cumplen con los criterios establecidos y que están en una posición adecuada para beneficiarse del programa, al tiempo que mejoran sus condiciones de vida. A continuación, se detalla el proceso de 6 pasos y los tiempos estimados para cada uno:



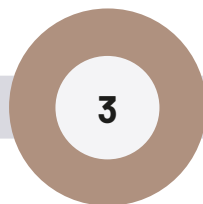
Identificación de viviendas disponibles

(variable)



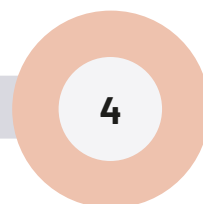
Evaluación de condiciones de la vivienda

(4 a 6 semanas)



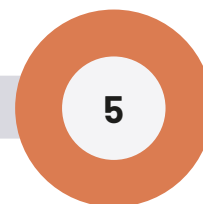
Evaluación otros aspectos (ubicación, accesibilidad, etc)

(2 a 3 semanas)



Identificación de los posibles beneficiarios

(2 a 4 semanas)



Selección y entrega de viviendas

(2 a 4 semanas)

1. b) Criterios de selección - viviendas

A continuación, presentamos los aspectos e indicadores a evaluar y seleccionar las viviendas a adquirir por parte del fondo.

Estado general de la vivienda

- Condiciones estructurales.
- Estado de techos, paredes y pisos.
- Funcionamiento de sistemas eléctricos y sanitarios.
- Legalidad y titularidad de la vivienda

Servicios básicos

- Disponibilidad y calidad del agua, electricidad y alcantarillado.

Ubicación y accesibilidad

- Adaptaciones para personas con movilidad reducida.
- Acceso a servicios públicos (transporte, educación, salud).
- Proximidad a áreas de empleo.

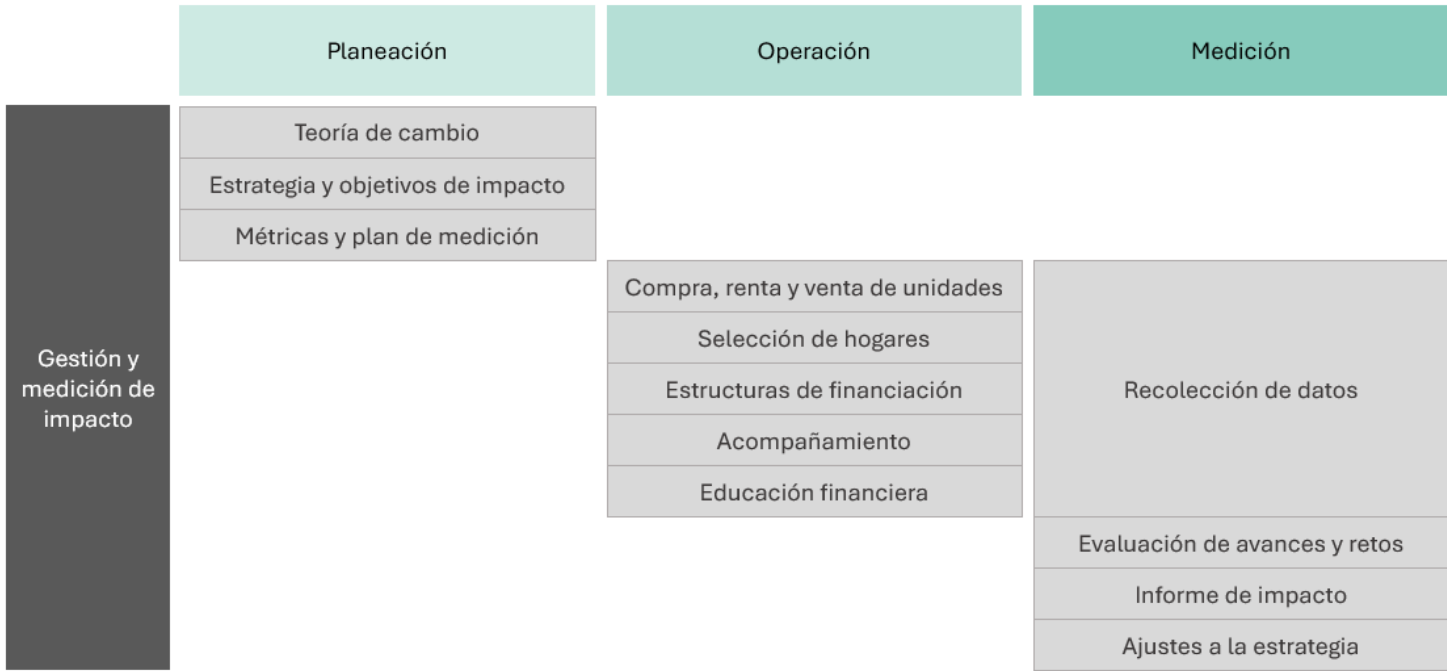
PROGRAMA DE ACOMPAÑAMIENTO

Programa de acompañamiento familiar

1. **Monitoreo y evaluación en la calidad de vida:** Evaluar y mejorar la calidad de vida de las familias beneficiarias a lo largo del tiempo.
2. **Asesoramiento financiero familiar:** Mejorar la salud financiera de las familias beneficiarias, promoviendo el ahorro y la inversión responsable.
3. **Seguimiento de las condiciones de las viviendas:** Garantizar que las viviendas cumplan con los estándares de habitabilidad y seguridad.
4. **Acompañamiento en inclusión financiera:** Promover la inclusión financiera de las familias, fomentando el acceso a servicios financieros y educación financiera.

IMPACTO

PROCESO DE GESTIÓN DE IMPACTO



TEORÍA DE CAMBIO

PROBLEMA	ACTIVIDADES	EFFECTOS A CORTO PLAZO	EFFECTOS A LARGO PLAZO	IMPACTO
Familias con informalidad laboral viven en viviendas con condiciones habitacionales precarias, cuyo alquiler ocupa una parte importante de sus ingresos. Por ser trabajadores informales, su perfil no es considerado para adquirir servicios financieros que les permita mejorar sus condiciones de vida, lo cual eleva los niveles de vulnerabilidad socioeconómica.	Adquisición de unidades de vivienda de interés social y transferencia a las familias bajo modalidad de arriendo con opción de compra	Acceso a servicios públicos básicos como energía, acueducto y alcantarillado	Mejoramiento en condiciones de vivienda y habitabilidad	Mejoramiento de la calidad de vida de las familias a través de oportunidades equitativas e innovadoras para acceder a viviendas dignas
		Superación del hacinamiento y condiciones asociadas		
	Estructuración de modelos de financiación de acuerdo a la capacidad de pago de las familias	Menor carga financiera para acceder a viviendas de calidad	Mejor perfil financiero para acceder a servicios financieros tradicionales	
		Parte del pago de renta se ahorra para posterior compra	Estabilidad financiera a través de planes de ahorro y acumulación de capital	
Acompañamiento a las familias con educación financiera	Desarrollo de buenas prácticas financieras y de ahorro	Manejo estratégico del dinero familiar		

OBJETIVOS E INDICADORES

1 FIN DE LA POBREZA



1. Número de familias en condiciones de informalidad laboral alojadas
2. % aumento en los ahorros de los hogares
3. Número de hogares con mejoras en la capacidad de repago
4. % aumento en los hogares con acceso a servicios financieros
5. % de ahorro que obtiene el hogar al no tener que pagar un producto similar en el mercado local

10 REDUCCIÓN DE LAS DESIGUALDADES



6. Número de personas capacitadas en temas financieros
7. Número de sesiones de acompañamiento con los hogares
8. Número de mujeres cabezas de familia alojadas durante el periodo

11 CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES



9. Número de unidades adecuadas compradas durante el periodo
10. Número de unidades adecuadas alquiladas durante el periodo
11. Número de unidades adecuadas vendidas durante el periodo
12. Condiciones de vivienda de acuerdo a los estándares de habitabilidad durante todo el periodo

PREFACTIBILIDAD FINANCIERA

PREFACTIBILIDAD FINANCIERA

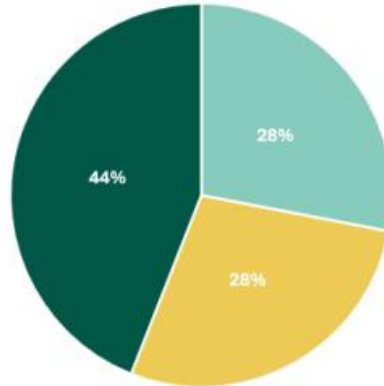
Número de familias a beneficiar: 315

Resumen				
TRM	COP	4.000		
Moneda		COP		
Conversión		1		
<u>Inversión</u>		Total	Total %	
Inversión requerida	M COP	40.000,0	100,0%	
Capital privado	M COP	18.000,0	45,0%	
Capital catalítico	M COP	9.643,0	24,1%	
Grant	M COP	12.357,0	30,9%	
<u>Retorno</u>		Total	Total %	TIR
Retorno total	M COP	41.253,6	100,0%	
Capital privado	M COP	32.820,6	79,6%	8,1%
Capital catalítico	M COP	7.042,4	17,1%	3,0%
Carry gestor	M COP	1.390,7	3,4%	n/a

PRESUPUESTO PRELIMINAR

PRESUPUESTO PRELIMINAR - PREOPERATIVO

Etapa preoperativa COP 250 millones



■ Etapa Definición (3 meses) ■ Etapa Estructuración (3 meses) ■ Etapa Fundraising (6 meses)

PRESUPUESTO PRELIMINAR - OPERACIÓN

Etapa de operación (año 1) COP 4,300 millones

Rubro	Monto (COP millones)
Adquisición de viviendas	\$3,675
Adecuación de viviendas	\$115
Programa de acompañamiento familiar	\$70
Administración fiduciaria	\$40
Gerente / Gestor	\$400
Total	\$4,300