

UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DEL ESTERO
República Argentina

NUEVAS PROPUESTAS

ISBN 2683-8044

91 PÁGINAS - AÑO XLIV - VOLUMEN NRO. 64

EDICIONES UCSE 2025

Revista incluida en Catálogo Latindex v1.0

5. La política de vivienda en Colombia y en España frente a la exclusión residencial

The housing policy in Colombia and Spain regarding residential exclusion

Gloria María Caravantes López de Lerma
Docente UV - Universidad de Valencia

<https://orcid.org/0000-0003-2656-7032> gloria.caravantes@uv.es

Magda Yolima Arias-Cantor
Docente UCO - Universidad Católica de Oriente

<https://orcid.org/0000-0002-5931-6662> myarias@uco.edu.co

Resumen

La vivienda y sus políticas regulatorias se convierten en uno de los aspectos más importantes de los gobiernos para solventar un problema de la población en cuanto el acceso, la calidad y la sostenibilidad, para comprender esto, el presente artículo analiza la trayectoria de la política pública de vivienda en Colombia y España frente a la exclusión residencial, a partir de un análisis documental de la normativa en materia de vivienda en el período 1970-2023. Se observa en ambos países esfuerzos significativos para generar política pública sobre vivienda, esfuerzos en la articulación con el sector privado y financiero, que, de alguna manera, no mitiga el déficit de vivienda pública asequible con relación a la demanda poblacional existente y al incremento de los precios en régimen de propiedad y alquiler, la tercerización del sector, inequidad en el acceso, interés por la salubridad y calidad de esta. Se requieren acciones para el acceso de la población más vulnerable y condiciones igualitarias desde lo económico que garanticen el derecho a la vivienda digna que trascienda los aspectos estructurales hacia la cobertura con calidad.

Palabras clave: Vivienda; exclusión social; exclusión residencial; España; Colombia.

Abstract

Housing and its regulatory policies have become one of the most important aspects for governments to address a population issue regarding access, quality, and sustainability. To understand this, the present article analyzes the trajectory of housing public policy in Colombia and Spain in relation to residential exclusion, based on a documentary analysis of housing regulations from 1970 to 2023. Both countries show significant efforts to generate public policy on housing, efforts in collaboration with the private and financial sectors,

which, in some way, do not alleviate the deficit of affordable public housing in relation to the existing population demand and the increase in prices for ownership and rental, the outsourcing of the sector, inequity in access, and concern for health and quality. Actions are required to ensure access for the most vulnerable populations and equal economic conditions that guarantee the right to decent housing, transcending structural aspects towards quality coverage.

Keywords: Housing; social exclusion; residential exclusion; Spain; Colombia.

Este artículo se enmarca en los procesos de investigación desarrollados en el marco del proyecto “Innovación socioeconómica, trayectorias y estrategias en la ciudad post-pandemia (UrbInn-COVID)”, proyecto I+D+i PID2020/112734RB-C31, financiado por MCIN / AEI / 10.13039/501100011033.

Introducción

La comunidad científica define el fenómeno de la exclusión residencial en diferentes contextos y escalas de análisis desde la multidimensionalidad y condicionantes que determinan su aparición. Ello implica necesariamente un análisis contextual que adopte una visión holística del fenómeno, donde sean concebidas las distintas perspectivas y aspectos que convergen en su existencia (Subirats, 2005). Al respecto, la exclusión residencial se manifiesta “como imposibilidad de acceso al mercado residencial a través de los sistemas dominantes de provisión residencial en nuestra sociedad –el mercado–, y como incapacidad de la política de vivienda para asegurar que el derecho a la vivienda digna sea una realidad” (Paniagua y Cortés, 1997, p. 107). Sin embargo, un punto de convergencia en el conjunto de las conceptualizaciones respecto a la exclusión residencial es la ausencia o tenencia precaria de una vivienda (Hernández, 2013), así como las dificultades relacionadas con su acceso. No obstante, la exclusión residencial va más allá del déficit de vivienda; es también uno de los aspectos esenciales para combatir la pobreza en las sociedades contemporáneas y un pilar fundamental para el desarrollo individual y colectivo.

En el contexto internacional, la Conferencia Hábitat III sobre Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible convocada por la Asamblea General de las Unidas y celebrada en la ciudad de Quito del 17 al 20 de octubre de 2016, concluyó en el compromiso mundial respecto a desarrollar una urbanización sostenible. La aspiración de dicha Conferencia y de la Nueva Agenda Urbana de Naciones Unidas se concreta en establecer mecanismos desde los diferentes niveles gubernamentales que permitan reducir la desigualdad en el mundo en aras de lograr y blindar un conjunto de derechos y garantías en pro de la calidad de vida de la ciudadanía.

En dichas aspiraciones de Naciones Unidas, la vivienda constituye un bien necesario, ya que “sin ella resulta imposible cumplir con todo un conjunto de requisitos sociales, a través de los cuales se plasman y desarrollan los procesos normales de socialización y normalización en el seno de cada sociedad” (Cortés-Alcalá, 1995 p.27). La constitución de la vivienda como bien necesario y elemento estructural en el conjunto de las sociedades contemporáneas, viene reforzado por la formulación del derecho a esta y además es reconocido como derecho universal en el conjunto de los Estados.

El papel protagónico de los poderes públicos en la garantía del mencionado derecho escenifica una de las grandes diferencias entre continentes, regiones y Estados del mundo. La variabilidad de los modelos de actuación de estos en la garantía del derecho a la vivienda se ha centrado entre su concepción como bien necesario y como mercancía. Este planteamiento se contempla en coherencia con el contexto social y económico de cada país en particular. Además de constituir un pilar estructural de las sociedades como bien necesario, la vivienda constituye un papel esencial en el desarrollo económico de los Estados como generador de empleo en el sector de la construcción y como activo económico o financiero entendido como inversión y/o mercancía (Galiana, 2017).

En esta doble concepción de vivienda, las políticas públicas de los diferentes Estados y niveles de la administración orientan sus actuaciones a garantizar en mayor o menor medida el reconocimiento y garantía de este derecho a través de la oferta de vivienda pública asequible, facilidades de acceso y de estabilidad en la tenencia de una vivienda (en régimen de propiedad o de alquiler) o del propio control del mercado inmobiliario de la vivienda.

Desde esta lógica, los Estados a lo largo de las décadas han desarrollado modelos de políticas públicas de vivienda singulares y particulares a sus contextos de aplicación. Con base a esta cuestión, es objeto del presente artículo analizar la trayectoria de la política pública de vivienda frente a la exclusión residencial en dos contextos como España y Colombia, ahondando especialmente en las barreras, oportunidades y retos de futuro en un contexto de crisis global.

Si bien, el presente artículo plantea un estudio comparativo, cabe destacar que ambos contextos suponen un análisis de casos con marcadas diferencias contextuales, históricas, económicas y sociales. No obstante, de acuerdo con la propia idiosincrasia de cada uno de los modelos que se presentan del Sur y del Norte, admite un enriquecimiento analítico para observar las distintas trayectorias políticas en la lucha contra el fenómeno de la exclusión residencial, los límites de actuación, las oportunidades y los retos de futuro en un contexto cada vez más globalizado.

Realizar esta comparación facilita la identificación de las respuestas institucionales y estatales a las desigualdades habitacionales, analizar los factores estructurales

legales, los roles, el mercado de la vivienda y el papel de los movimientos sociales en dichas acciones, en el que comparar las dos experiencias permite el aprendizaje mutuo pese a sus diferencias y problemáticas compartidas como la gentrificación, el déficit en calidad y cantidad de vivienda y el aumento de la informalidad.

De este modo, en la tabla 1 se presenta una síntesis de la investigación destacando las preguntas y objetivos de estudio:

Tabla 1.

Mapa de la investigación

Preguntas de Investigación	Objetivo General	Objetivos Específicos
¿Existen características convergentes o divergentes en las políticas públicas de vivienda en Colombia y en España?	Analizar la trayectoria de la política pública de vivienda frente a la exclusión residencial para el periodo 1970–2023 en el Sur y del Norte (España y Colombia), ahondando especialmente en las barreras, oportunidades y retos de futuro en un contexto de crisis global.	Identificar las características definitorias de las políticas públicas de vivienda en Colombia y en España frente a la exclusión residencial
¿Los factores contextuales, sociales, económicos y políticos son determinantes en la adopción de políticas públicas de vivienda?		Determinar las limitaciones y barreras de las políticas públicas en la garantía del derecho a la vivienda en Colombia y en España
¿El impacto de las políticas públicas de vivienda en el Sur y en el Norte han permitido garantizar la vivienda como un derecho o como un bien de mercado?		Profundizar en la trayectoria de la política pública de vivienda en Colombia y en España determinando las oportunidades de actuación y los retos de futuro en un contexto de crisis post-pandemia
¿Qué mecanismos han establecido las políticas públicas de vivienda en Colombia y en España para combatir la exclusión residencial?		

Fuente: Elaboración propia

Metodología

A continuación, se aborda la metodología empleada para la consecución de los objetivos de estudio planteados en la Tabla 1.

La idoneidad de seleccionar ambos estudios de caso radica en la afinidad de las investigadoras en ambos contextos de investigación, pudiendo desarrollar un estudio comparado de políticas públicas en materia de vivienda.

Por un lado, en el momento actual de la trayectoria de la política pública española se introduce un cambio sustancial en la arquitectura del régimen político y supone un punto clave desde el que analizar las políticas de vivienda, especialmente desde la aprobación en 2023 de la primera ley democrática en materia de vivienda.

Por otro lado, para el caso de Colombia la década de los setenta con relación a la vivienda conlleva transformaciones estructurales, financieras, económicas y políticas para atender el déficit cuantitativo y cualitativo de viviendas que facilitaron el acceso y cobertura descentralizada por parte de la población a partir de la inclusión en los planes de desarrollo como política pública sectorial (Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, 2014).

Para la consecución de los objetivos específicos se realiza un análisis documental a partir de diferentes bases de datos jurídicas especializadas empleando distintos descriptores de búsqueda con operadores booleanos para la óptima identificación de la normativa de carácter estatal en la materia que nos ocupa.

Los descriptores empleados se presentan en la tabla 2, los cuales permiten localizar e identificar la normativa objeto de estudio y su organización, procesamiento y análisis para obtener respuestas con respecto a la vivienda (Corbetta, 2003; Martínez-Corona et al., 2023).

Tabla 2.

Descriptores de búsqueda empleados y bases de datos consultadas

Bases de datos jurídicas	Descriptores de búsqueda empleados para España	Descriptores de búsqueda empleados para Colombia
Thomsons Reuters Westlaw		
Thomsons Reuters Aranzadi Instituciones	Ley Real Decreto-Ley Real Decreto Legislativo Real Decreto Decreto Orden	Vivienda Vivienda pública Vivienda protegida Vivienda de Protección Oficial Alquiler Plan Estatal de Vivienda
Vlex		
Scopus		
EBSCO		
MinVivienda		Normatividad Política pública Normas Vivienda Subsidio

Fuente: Elaboración propia

Resultados

La presentación de los resultados obtenidos en Colombia y en España relativos a la trayectoria de la política pública de vivienda, se organiza en bloques temáticos. Por un lado, se describe cada uno de los contextos de análisis con base a los siguientes aspectos: identificación de la trayectoria de la política pública de vivienda para el periodo 1970-2023, aspectos esenciales y definitorios de cada uno de los modelos de política de vivienda frente a la exclusión residencial y elementos coyunturales de inflexión; y, por otra parte, se presenta un apartado de análisis comparado entre ambos modelos objeto de estudio.

La trayectoria de la política pública de vivienda en Colombia

En Colombia el interés por una vivienda digna se identifica, aunque no muy claro y contundente, en la Constitución política de 1886, lo cual se concreta como una política en la Ley 46 de 1918, esta se refiere a la salubridad e higiene de las condiciones habitacionales del “proletariado” como forma de atender los problemas de vivienda de la época, basados en una visión higienista y salubrista mas no en las condiciones

sociales, políticas y económicas que subyacen la problemática (Congreso de Colombia, 1918).

Esta Ley abre camino hacia otras disposiciones legales que se consolidan con la creación de organismos del ámbito de vivienda específicamente rural como el Banco Central Hipotecario (BCH), el Instituto de Crédito Territorial (ICT) y el Banco Agrícola filial del Banco Agrario, entidades que se convierten en referentes importantes para la consolidación de las políticas de vivienda posteriores relacionadas con la propiedad y la subsidiaridad. Este proceso que surge para lo rural, poco a poco se expande hacia las ciudades con la creación de barrios obreros principalmente en Bogotá, dando origen a la Caja de Vivienda Popular de Bogotá (CVP), modelo que se llevó a gremios públicos para facilitar el acceso de los miembros de la fuerza pública a vivienda creando en 1947 la Caja de Vivienda Militar (CVM).

Sin embargo, una de las preocupaciones que alrededor de la vivienda se mantiene son las condiciones de acceso a otro tipo de personas, desde diferentes medios de adquisición, además de la estabilidad, el acceso a servicios públicos que garantice la habitabilidad digna y adecuada, por lo cual se determina la necesidad de regular la planificación y uso del suelo por parte del gobierno, al considerar el incremento en el número de construcciones, la estabilidad y calidad de estas y, ante el aumento de la población, la necesidad de crear vivienda multifamiliar que atienda, no solo el déficit cuantitativo, sino atender lo cualitativo, cimentando de manera clara una política basada en el bienestar.

Pese a la formulación de diferentes planes de desarrollo como la alianza para el progreso en 1961, el plan de fomento para el desarrollo de Mariano Ospina y los resultados del censo poblacional realizado por el Departamento Administrativo de Estadística DANE en 1951 determina en 1961 un estancamiento del país en temas de vivienda producto de la escasa capacidad de ahorro de los colombianos, de la distribución desigual de los recursos que genera una demanda insuficiente.

Frente a esto, a finales de los años 60 comienzos de los 70, se determina una acción importante por parte del gobierno para transformar las políticas de vivienda actuales y que en cabeza de Lauchlin Currie se inicia un nuevo sistema de vivienda en Colombia, del cual aún se mantienen algunas acciones, se evidencia la creación de fondos privados de ahorro y la participación conjunta del Estado con el sector privados para la construcción de vivienda.

Sin estos antecedentes, no sería posible la actual política consolidada en la década del 70 en la que se crea el Fondo Nacional de Ahorro, institución que aún se mantiene para facilitar la administración de las cesantías y la financiación hipotecaria de vivienda nueva o usada, entre otras instituciones involucradas. Bajo esta propuesta, se crean esquemas de acceso a recursos para personas de bajos recursos a partir de la autoconstrucción, subsidios de vivienda y materiales y se amplía el acceso a

vivienda no de interés social.

Con la necesidad de administrar los fondos económicos generados se crean las Corporaciones de Ahorro y Vivienda (CAVS), tomando fuerza el sector vivienda como uno de los principales aportantes al Producto Interno Bruto del país, la regulación fiscal, la inflación, el Índice de Precios al Consumidor (IPC), entre otros indicadores que se regulan con la creación de la Unidad de Poder Adquisitivo Constante (UPAC) empleada para calcular el costo de algunos de los créditos de vivienda (Urrutia y Namen, 2012; Banco de la República, 2023).

Con la expedición de la Ley 9 por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal (Congreso de Colombia, 1989) se pretende generar condiciones óptimas para el desarrollo de las ciudades y de sus áreas de influencia en los aspectos físico, económico, social y administrativo, esta genera regulaciones adicionales sobre la planificación de diferentes sectores incluido el sector construcción, de vivienda y servicios públicos, además de la regulación sobre la construcción en terrenos peligrosos y la reubicación de asentamientos humanos en zonas de riesgo, esto a su vez determina la capacidad de administración de los recursos de la vivienda por parte del Estado delegado a terceros a través de las Corporaciones de Ahorro y Vivienda (CAV) y las alianzas con el sector privado involucrado en la construcción de vivienda como ejecutores de los proyectos principalmente.

Con las ideas de Currie se crean entidades como las Empresas de Desarrollo Urbano en Bogotá para el manejo de la vivienda y el desarrollo de las ciudades, delegando a las administraciones locales la responsabilidad del sector vivienda, se esperaba que, con la legislación y la administración adecuada de los recursos, se impactará la vivienda digna y la cobertura, lo cual no se consigue (Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, 2014).

Para los años 80 se introducen nuevas medidas de medición de la pobreza como el índice de Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI) (Mancero y Feres, 2001), con el cual se identifica el incremento de no propietarios, la disposición y acceso a vivienda usada con altos costos en el alquiler. Se consolida el UPAC sin contar con la proyección e inestabilidad especialmente con el pago o abonos a capital e intereses bancarios incrementando los costos de los créditos y disminuyendo el valor de las viviendas, esta unidad se convirtió en la vía de rápido acceso, pero también, para muchas personas fue una pesadilla trayendo consigo embargos, juicios, desalojos, ventas prematuras para los deudores y quiebras financieras para los bancos como el BIC; esta unidad que nace específicamente en el año de 1972, es desmontada en el año de 1999 por las graves consecuencias que trajo para el sistema y los acreedores (Vásquez, 2014).

Para los años 90, con la nueva Constitución Política de Colombia de 1991 en el artículo 51 se determina el derecho de todos los colombianos a tener una vivienda

digna, en 1992 con la Resolución 4 del Consejo Económico y Social de las Naciones Unidas y la introducción de las políticas neoliberales, se desplaza al Estado de su función social de proveer y financiar vivienda y se relega a la tercerización hacia el sector privado, todo esto en el naciente marco del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social (SNVIS). Para este mismo año se crea la Ley 3 la cual crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés social para la financiación, construcción, mejoramiento, reubicación, habilitación y legalización de títulos de viviendas VIS (Congreso de Colombia, 1991).

Con la quiebra del Instituto de Crédito Territorial (ICT), se crea el Instituto de Vivienda de Reforma Social y Reforma Urbana (INURBE) responsable de la administración del sistema, además de encargarse de la aplicación de los subsidios familiares de vivienda. Este cambio se realiza para estabilizar el proceso de financiamiento a partir de las diferentes figuras subsidiarias, crediticias y políticas desarrolladas por los gobiernos nacionales, abordando desde la estructura burocrática y financiera la resolución de la problemática de la vivienda (Chiappe, 1999).

Con la Ley 388 de 1997 se otorga a los gobiernos la capacidad de planificar, legislar y gestionar el desarrollo territorial desde la regulación del suelo, zonas de expansión que impacta de manera importante el sector vivienda (Congreso de Colombia, 1997). Posteriormente, en 1998 se crea el sistema de ahorro para vivienda denominado Ahorro para el Fomento a la Construcción (AFC), se expide la Ley 546 de 1999 (Congreso de Colombia, 1999) para la mitigación del conflicto armado, se implementa la Unidad de Valor Real (UVR), además de la regulación del sistema de financiación de vivienda individual a largo plazo, se crean las cuentas de Depósitos a Terminado Fijo (DTF) que facilita el otorgamiento de subsidios para la adquisición de vivienda y dinamiza el sector financiero.

La primera década de los años 2000 y las determinaciones políticas de los gobiernos de la época instauraron mecanismos políticos alineados a los Objetivos de Desarrollo del Milenio desde el acceso, tenencia y precariedad de la vivienda, la financiación de vivienda desde estrategias territoriales a través de los fondos disponibles por el naciente Fondo de Desarrollo Territorial (FINDETER, 2023), se regula todo lo relacionado a acceso de vivienda a través del arrendamiento con la Ley 820 de 2003 (Congreso de Colombia, 2003), se crea el Fondo Nacional de Vivienda para la gestión del subsidio familiar de vivienda (FONVIVIENDA, 2022).

Con la Sentencia T-958 la Corte Constitucional de Colombia (2001) se ratifica el derecho a la vivienda y eje fundamental para la dignidad humana, esta normativa, constituye en Colombia una puerta para que las personas se amparen en su derecho o prestacional para acceder a condiciones adecuadas para la vivienda y determina la ruta para que, en adelante, el sector vivienda se constituya en un fuerte político para la mitigación de la pobreza y la exclusión social, la cual se complementa con el plan de desarrollo de los años 2006 a 2010, en el que se inserta en el planteamiento de ciudades

amables con el mejoramiento integral de barrios, atender la redensificación urbana, los bancos de materiales de construcción, entre otras estrategias para disminuir la brecha de acceso a vivienda digna (Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, 2014).

La década del 2010 genera incentivos como el Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria (FRECH) en sus diferentes versiones, Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores (VIPA), Mi casa ya, el impulso al leasing habitacional, la construcción de Vivienda 100 % subsidiada, los Programas de Arrendamiento y arrendamiento con opción de compra y ahorradores denominado “Semillero de Propietarios”, todos siempre en alianza con el sector privado, quienes se encargan específicamente de la construcción y comercialización de los diferentes tipos de vivienda.

La pandemia COVID – 19 en el 2020, revela las condiciones de habitabilidad, de acceso y condiciones higiénico-sanitarias, acceso a servicios públicos, que no permiten a la población tener una vida y convivencia digna. De acuerdo con la encuesta nacional de calidad de vida del Departamento Nacional de Estadística – DANE (DANE, 2022), la pandemia afectó la aplicación de las políticas de vivienda por las restricciones en la movilidad, la parálisis del sector construcción, el inmobiliario, el financiero, entre otras, que disminuyen la capacidad de adquisición, de pago de arrendamiento y acceso a condiciones de vivienda digna.

Por otro lado, desde el sector financiero se determina el congelamiento de pagos hipotecarios, la regulación de la propiedad horizontal y contratos de arrendamiento, reguladas con el Decreto 579 de 2020 (Ministerio de Vivienda, 2020) que constituyen un beneficio para quienes estaban afectados, pero un perjuicio para quien vive del arriendo o paga las obligaciones financieras con este tipo de ingreso al verse obligados a negociar el pago del canon, prohibir los desalojos o embargos, la renovación de contratos en condiciones similares, entre otras disposiciones sobre el tema (Ospina, 2020; Fleischer et al, 2022).

Para los años 2021 y 2022 la legislación en materia de vivienda se centró en el fortalecimiento de los fondos y semilleros de ahorro, el programa Casa Digna Vida Digna, la titulación de predios, adecuación de entornos habitacionales y mejoramientos de vivienda, facilitando así que las personas vulnerables accedieran a estos beneficios, convirtiendo los períodos de gobierno entre el 2010 al 2022 en los de mayor generación de vivienda para los Colombianos, se cierra el periodo gubernamental con el 34,9 % de propietarios, el 4,1 % pagándola, se incrementa al 40,2 % los arrendatarios y el 4,5 % con posesión sin título de vivienda (Salazar, 2023).

Para el año 2023 la apuesta política estatal es el fomento de la vivienda de acuerdo con las características del territorio o contexto en que se dé y la priorización de vivienda a personas con menos ingresos, lo cual ha significado una caída del sector

inmobiliario del 43 %, las políticas existentes de vivienda han tenido transformaciones como la disminución en las alianzas para llevar a cabo las construcciones de nuevos proyectos, el incremento de los costos y materiales de construcción, el desmonte de los beneficios tributarios para el sector vivienda, el incremento de los intereses bancarios desde el Banco de la República y de los bancos, el aumento de la oferta de vivienda usada frente a la nueva a altos costos, la disminución en la demanda y posibilidad de compra, entre otros, que no mejoran el número de propietarios y al contrario disminuye la posibilidad de acceder a vivienda (CAMACOL, 2024).

Una de las últimas apuestas políticas se denomina “cambia mi casa” propone la realización de mejoramientos de vivienda a partir de la autogestión comunitaria, se propone la intervención de la comunidad por medio de la creación de asociaciones de constructores informales, además de inyectar capital y liquidez a los créditos hipotecarios manejados por el Fondo Nacional del Ahorro (FNA) y hacia las constructoras a través del FINDETER y del FNA para disminuir las tasas de interés para facilitar el acceso a la compra y construcción de vivienda de interés social e interés prioritario. Con la anterior medida se esperaba beneficiar a más familias en condiciones de pobreza y vulnerabilidad registradas en el Sistema de Identificación de Potenciales Beneficiarios de Programas Sociales (SISBEN) (Ministerio de Vivienda, 2023). Sin embargo, supone que las personas deben aparecer en este sistema y tener sus cesantías o ahorro o estar afiliadas al Fondo Nacional del Ahorro (FNA), lo cual es probable que no llegue a quienes que no cuentan con una actividad laboral formal, no incluye a las familias que ya tienen deudas hipotecarias o de leasing o facilitar la negociación de las deudas para la disminución de los créditos.

Las políticas de vivienda en Colombia se han constituido desde modelos endógenos y no importados, tratando de contextualizar las necesidades y determinantes sociales relacionados. Sin embargo, la formulación de políticas, la creación de estructuras y entidades no han sido suficientes para mitigar el déficit de vivienda que se da en el país teniendo en cuenta que, pese a los mecanismos creados y requisitos para acceder se incrementan, disminuye la capacidad de adquisición de la población, pese a que se caracteriza por la flexibilización de los requisitos, la ampliación de los mecanismos para el acceso, las fuentes de financiación y los diversos estímulos para los diferentes intervinientes (personas naturales y constructoras).

La Trayectoria de la política pública de vivienda en España: pasado y presente de un contexto de emergencia social

Tradicionalmente, la política pública de vivienda en España ha copado los intereses académicos y sociales actuales. Previo a la década de los años setenta, el déficit de vivienda pública durante la época del franquismo fue una de las características esenciales que determinaron las políticas públicas de los años sucesivos. Dicho déficit de carácter estructural en los años cincuenta, supuso notables desequilibrios territoriales en el conjunto del Estado que no fue resuelto con el papel de las distintas

administraciones públicas (Nel.lo, 2004).

Con motivo de la carencia estructural, se impulsaron los primeros planes estatales de vivienda¹¹ que permiten hacer frente a las múltiples situaciones de exclusión residencial de los municipios españoles, especialmente por la migración de las zonas rurales a las zonas más industrializadas de la geografía española. Con el primer y segundo Plan Estatal de vivienda, la política pública de vivienda asumió un rol protagónico del régimen en el que se construyeron cerca más de tres millones de viviendas públicas de protección en el periodo 1956-1976 (Van-Halen, 2017).

En este sentido, la implementación de los distintos planes estatales de vivienda en este periodo fueron determinantes en la construcción de vivienda pública que permitía hacer frente a las dificultades de acceso de la época y las múltiples situaciones de pobreza y exclusión social. La estrecha vinculación de la política de vivienda con los determinantes contextuales y económicos de la época, determinaron las medidas implementadas en los años sucesivos por parte de la administración pública.

Con el inicio de la transición democrática a mediados de los setenta, el reconocimiento constitucional del derecho a la vivienda y la conformación de los Estados autonómicos supusieron un cambio en las políticas públicas adoptadas hasta la fecha. Por un lado, la normativa publicada en la primera mitad de los años setenta (véase Figura 1), facilitaba el acceso a la vivienda de las clases medias y bajas a través de programas especiales de financiación y de otras medidas de carácter coyuntural que fomentaba el acceso a la vivienda en régimen de propiedad. No obstante, tal y como destaca Van-Halen (2017), el elevado IPC y tipos de interés asociados a la compra de estas viviendas de la época convirtieron esta iniciativa de la acción pública estatal en un fracaso.

Posteriormente, las deducciones fiscales asociadas a la compra de vivienda implementada a partir de la Ley 44/1978, de 8 de septiembre sobre el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), supuso una de las medidas que caracterizaron la política de vivienda española hasta el año 2013. Las bonificaciones y deducciones fiscales que recoge esta legislación estatal no están limitadas a la adquisición de la primera vivienda, sino que se extienden también a las sucesivas adquisiciones de viviendas.

El fomento de la expansión inmobiliaria en este sentido a partir de los incentivos fiscales constituye un elemento relevante que influye en la producción de viviendas (Leal y Martínez del Olmo, 2017). A partir de este momento y con la constitución de las Comunidades Autónomas, la acción pública estatal de carácter intervencionista en la época previa a la transición adoptó una nueva orientación hacia el fomento del

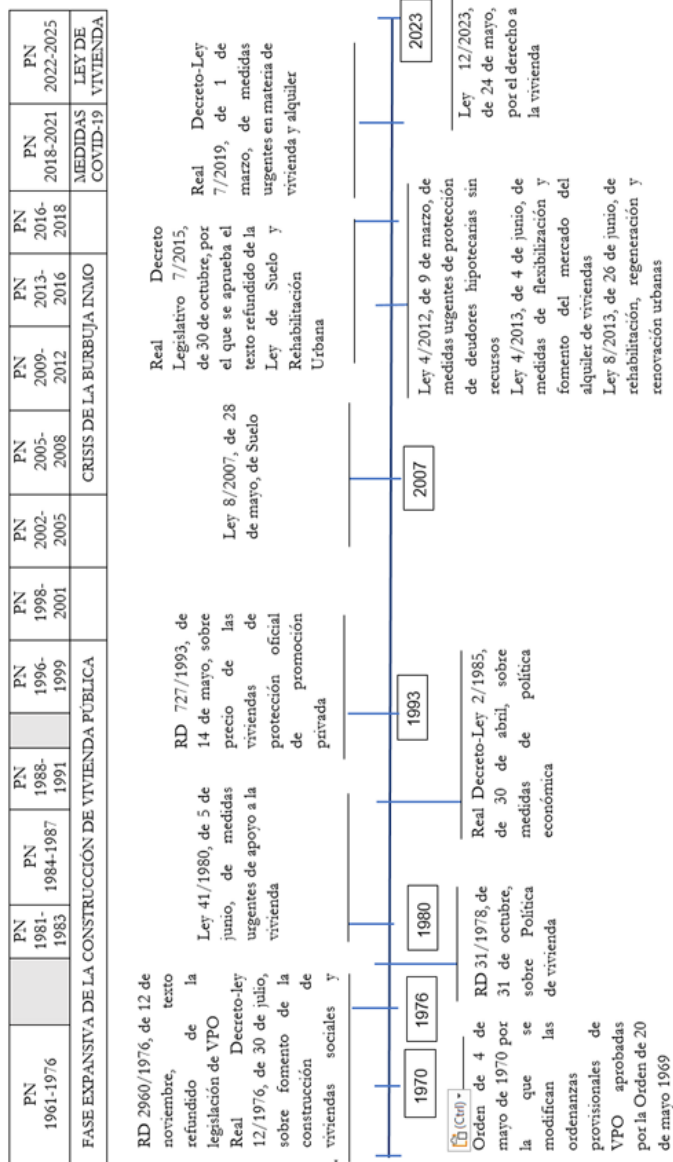
¹¹Con la aprobación del primer Plan General de Construcción de Viviendas de Renta Limitada (1956-1960), se consolidan los planes estatales y, posteriormente, los planes autonómicos de vivienda para la administración, implementación y despliegue de la política pública de vivienda.

mercado inmobiliario y la descentralización de competencias a partir de la ratificación de la Constitución Española, cuestión que supuso “el inicio de la retirada progresiva del sector público de este mercado” (Taltavull de la Paz, 2003, p. 362).

Desde esta época, las distintas Comunidades Autónomas despliegan sus respectivas políticas autonómicas de vivienda a través del instrumento que, a nivel estatal se ha consolidado como el principal para el desarrollo de esta política: los planes estatales y autonómicos de vivienda. Así, los planes cuatrienales y trienales de vivienda incorporan en sus previsiones una importante dotación de viviendas de protección oficial que son determinantes la geografía del Estado.

No obstante, tras la implementación de este tipo de planes hasta finales de los años noventa, no han sido retomados los cauces de financiación estables que permitan en la actualidad la promoción y garantía de vivienda pública (Trilla y Bosch, 2018). Asimismo, a partir del desarrollo de los distintos planes autonómicos de vivienda en la década de los ochenta, la vivienda fue concebida como un instrumento clave para hacer frente a las elevadas tasas de desempleo y a la crisis económica de este periodo (Bernardos, 2009).

Trayectoria de la política pública de vivienda en España

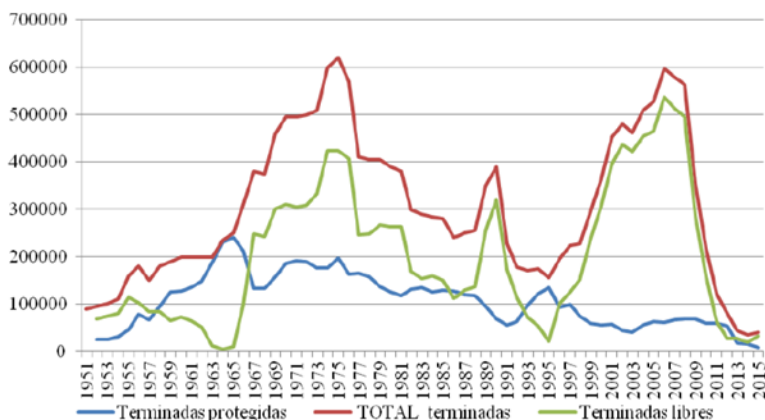


Fuente: Elaboración propia a partir de Caravantes y Romero (2021, p.9).

El protagonismo de la acción pública estatal protagonizado en los años cincuenta comienza a diluirse a principios de los años noventa. A partir de esta época, el estancamiento demográfico, la expansión y dispersión de las principales áreas metropolitanas del país, junto con un rápido desarrollo urbano y crecimiento económico determinaron las medidas que se implementaron en los años sucesivos en lo relativo a la vivienda (Burriel de Orueta, 2006). La apertura al mercado libre disminuyó la construcción de las VPO en los distintos planes estatales y autonómicos elevando al mismo tiempo los precios con un notable desajuste entre oferta y demanda (Arbaci, 2019). Tal y como puede apreciarse en la figura 2, el descenso en la construcción de viviendas protegidas no ha logrado recuperar los índices de la década de los cincuenta y sesenta:

Figura 2.

Trayectoria de la construcción de viviendas en España para el periodo 1952-2015



Fuente: Trilla & Bosch (2018, p.19).

Las circunstancias macroeconómicas de la época junto con las bonificaciones fiscales en la adquisición de vivienda, la bajada de los tipos de interés y las facilidades crediticias para el acceso a la vivienda en régimen de propiedad, supusieron un crecimiento exponencial en la demanda de vivienda en el periodo 1998-2005. Los efectos de la denominada «crisis de la burbuja inmobiliaria» se prolongaron hasta finales de 2015 donde el protagonismo del sistema bancario contribuyó al aumento de la oferta, la demanda y la subida de precios (Bernardos, 2009).

Paralelo a esta crisis, las políticas estatales y autonómicas de vivienda continuaron periódicamente (véase Figura 2) sin corregir los problemas asociados a la rehabilitación de viviendas, el acceso a las mismas por parte de las clases bajas ni los efectos posteriores derivados de la crisis de la burbuja inmobiliaria (Consejo Económico y Social de España, 2017).

Los efectos derivados de esta crisis y la falta de corrección por parte de los poderes públicos, supuso un total de 684.385 desahucios (Observatori DESC, 2019) incluidos los desalojos derivados por impago de los alquileres y a su vez, para este mismo periodo se estimaba una demanda de vivienda social de cerca de 760.000 para el conjunto del Estado (EFE, 2008).

Para el periodo 2008-2019, la acción pública en materia de vivienda (estatal y autonómica) se caracterizó por la contención de la inversión social tanto a nivel estatal como autonómico (Consejo Económico y Social de España, 2017; Van-Halen, 2017), que, a su vez, deriva en: a) el descenso exponencial del sector de la construcción (Rodríguez, 2017); b) elevadas tasas de desempleo; c) reducción de las facilidades crediticias en el acceso a la vivienda en régimen de propiedad; d) supresión de las bonificaciones fiscales derivadas de la adquisición de viviendas; e) fomento del alquiler con la llegada del Plan Estatal de Vivienda 2013-2016.

En este nuevo periodo, la economía española experimenta un crecimiento estable a raíz de las políticas expansivas y fiscales, el descenso del precio del petróleo y la depreciación del euro. A ello, cabe sumarle, el crecimiento sostenido de los precios de los alquileres, el incremento de la oferta de vivienda turística en las principales ciudades españolas y las crecientes dificultades asociadas a los gastos derivados de la vivienda tanto en régimen de propiedad como de alquiler para las clases más bajas de la sociedad (Caravantes y Romero, 2021).

Los ingresos destinados a los gastos de la vivienda incrementaron la inflación ocasionada por la pandemia del COVID-19, además del deterioro progresivo de las condiciones de vida ensanchando las brechas sociales y generacionales en España (Alves y San Juan, 2021; San Juan, 2023).

La crisis del coronavirus denota un crecimiento de la demanda de vivienda pública asequible frente a la vivienda de mercado libre y, a su vez, el impacto generado en hogares con bajos ingresos, la juventud, hogares monoparentales y personas inmigrantes que han dibujado una radiografía en España de verdadera emergencia social. Las problemáticas asociadas a la vivienda en la época previa a la crisis de la burbuja inmobiliaria, la precariedad y la inestabilidad laboral, unido al crecimiento de los precios de la vivienda, especialmente en el régimen de alquiler, están provocando un bloqueo entre la capacidad adquisitiva de los hogares españoles y la tenencia de una vivienda.

Las medidas implementadas durante la época del coronavirus tratan de amortiguar sus efectos con la moratoria del pago de los alquileres, la paralización de los desahucios y la regulación de determinadas ayudas económicas dirigidas a las personas en situación de vulnerabilidad.

Estas medidas implementadas a lo largo de 2020 y los años posteriores a la crisis, tuvieron su máxima expresión con la aprobación de la primera ley estatal en materia

de vivienda la Ley 12/2023, de 24 de mayo por el derecho a la vivienda.

La primera ley constitucional en su articulado trata de corregir los problemas derivados del acceso y tenencia a la vivienda estableciendo una regulación básica para el conjunto del Estado y dotar a las administraciones públicas de los instrumentos necesarios para garantizar su accesibilidad universal.

Las valoraciones al respecto presentan un panorama desfavorable de la aplicación de esta legislación; especialmente, los últimos informes de los relatores especiales de la ONU de vivienda y extrema pobreza y los derechos humanos argumentan la insuficiencia de este marco normativo para la garantía del derecho a la vivienda (Commissioner for Human Rights, 2022; ONU, 2023).

Si bien la regulación estatal de esta legislación propone un marco de actuación, este adolece en buena medida de cuestiones como: a) una perspectiva integral en la intervención de los problemas asociados a la exclusión residencial (desahucios, sinhogarismo, condiciones deficitarias de habitabilidad, entre otras) que favorezca la inclusión residencial y la cohesión social; b) garantías suficientes para promover la seguridad habitacional; c) limitación del protagonismo del sector privado en la adquisición y provisión de vivienda; d) limitación de los precios de la vivienda; y, e) financiación estable, progresiva y adecuada a la demanda de la ciudadanía.

La política española se ha dirigido a dos aspectos, el primero relacionado con temas urbanos, eficiencia y efectividad residencial, a través de mecanismos estatales y autonómicos para atender la problemática desde lo social, con acciones dirigidas a la mitigación, más no a la intervención precisa del déficit cuantitativo, sin precisar el acceso a la propiedad y el incremento de la vivienda urbana con criterios de multifamiliaridad, siendo coincidente en los dos países el amparo del derecho de la vivienda, la política ha intentado adaptarse a las necesidades cambiantes de la población, incluyendo la promoción de viviendas sociales y la rehabilitación de edificios antiguos para hacer frente a la exclusión (Martín-Blas et al., 2024). A continuación, la tabla 3 presenta una síntesis de las políticas.

Tabla 3.

Síntesis de las características definitorias de la política pública de vivienda en Colombia y en España

	Colombia	España
Derecho a la vivienda	Reconocido y ratificado por la Constitución Política y Sentencia T-958 de 2001	Reconocido en el artículo 47 de la Constitución Española
Sistema de vivienda	Tripartita: Sector público, sector privado, sector financiero	Inexistente, podría destacarse más bien como el «antisistema público de vivienda»
Modelo	País de propietarios	País de propietarios
Protagonismo del sector público	Elevado	Residual
Protagonismo del sector privado	Elevado	Elevado
Instrumento de implementación de la política de vivienda	Sistema de subsidios vivienda	Planes estatales y autonómicos de vivienda (cuatrienales y trienales) Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda
Medidas específicas frente a la exclusión residencial	Subsidiaridad	
Financiación		
Beneficios tributarios y financieros		No se contemplan de forma específica. La atención a las situaciones de exclusión residencial crónica es asumida desde los sistemas públicos de servicios sociales (albergues, centros de acogida, viviendas tuteladas...).

Fuente: Elaboración propia

La política de vivienda en los dos países presenta divergencias y convergencias, las cuales, pese a tener un gobierno, determinantes sociales, económicos, políticos, entre otras que facilitan el análisis desde varios criterios que presenta una dinámica y compromiso de los países para atender la problemática de vivienda y sus problemáticas conexas. Frente a esto, los Gobiernos han propuesto diferentes acciones que mejoren la situación habitacional de sus nacionales, en gran parte, se han dirigido a disminuir las deficiencias cuantitativas y cualitativas, a través de la implementación de subsidios, la disposición de varias líneas de crédito operado por diferentes mecanismos principalmente bancarios.

Discusión

Frente al análisis de las políticas de vivienda en los dos casos estudiados, se evidencia una transición marcada por ciclos políticos y sociales, los cuales, dependiendo de la situación económica y las prioridades políticas de los gobiernos determinan el rumbo de las acciones. Para el caso Español, desde la Ley de Suelo de 1956 hasta la Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana de 2013, la política ha intentado adaptarse a las necesidades cambiantes de la población, incluyendo la promoción de viviendas sociales y la rehabilitación de edificios antiguos para hacer frente a la exclusión (Martín-Blas et al., 2024).

Para el caso de Colombia, las políticas de vivienda han estado estrechamente vinculadas a los desafíos de la pobreza y la informalidad, se han generado articulaciones con diferentes sectores que funcionan como dinamizadores de la economía, el efecto en cuanto la accesibilidad, cobertura y calidad falta satisfacer los grupos poblacionales a los cuales cubrir la necesidad específica. Sin embargo, con la Constitución de 1991, se fortalecieron los derechos a la vivienda digna, pero las políticas han enfrentado desafíos en su implementación, especialmente en cuanto a la provisión de vivienda social y el acceso equitativo para poblaciones vulnerables (Hernández & Zuluaga, 2022)

Las situaciones de exclusión residencial que tienen lugar en los dos países, así como de aquellas que tienen lugar en una misma urbe en muchos casos son difícilmente comparables a partir de esta tipología y de los escasos datos disponibles en la materia. La vivienda en Colombia ha sido un problema del gobierno que ha sido tercerizado y poco atendido más allá de la implementación de las políticas, que, si bien ha facilitado un acceso a la propiedad, también ha afectado el mantenimiento de las condiciones y requisitos por el encarecimiento y disminución de aquellas estrategias que faciliten a las personas ser propietarios.

Pese a los esfuerzos del gobierno, se evidencia una caída en el sector, no solo de la construcción, sino también en la adquisición, en el que los más afectados son las personas que están en los estratos medios al tener una disminución considerable en las posibilidades de ahorro o crédito para la compra de vivienda, el incremento

en los impuestos de valorización, predial y renta, además de la disminución en la construcción de vivienda por los altos costos de la gasolina, el transporte, los materiales, entre otros.

En el caso español, la pérdida progresiva del protagonismo de la administración pública a lo largo del proceso analizado ha caracterizado una realidad de un derecho mercantilizado. Actualmente, el papel de las distintas administraciones públicas competentes, incluso con la nueva ley en materia de vivienda aprobada por el Gobierno de España, dibuja un escenario incierto en los próximos años en cuanto a la garantía y a la sostenibilidad de este derecho.

Conclusiones

Tanto en Colombia como en España, las modificaciones que han dado lugar en las últimas décadas al sistema de vivienda tienen una base en el sector financiero y bancario, quienes han recurrido a la creatividad para la captación de nuevos clientes y formas de acceder a créditos de vivienda, lo cual ha incrementado de alguna manera, la posibilidad de obtenerlo, pero una disminución considerable en la subsidiaridad, la cual se ha dirigido a los sectores poblaciones menos favorecidos, con un grado de exclusión a aquellas familias que si bien no tienen riqueza, sí anhelan la posibilidad de ser propietarios.

En este sentido, tal y como ha sido analizado en la trayectoria de ambos países, las políticas implementadas hasta la fecha han tratado de mejorar las condiciones de habitabilidad, de salubridad e infraestructura a través de medidas de rehabilitación, renovación, regeneración y, asimismo, incrementar la dotación de vivienda a través de promociones de diversa envergadura y con un impacto limitado respecto a la demanda existente.

Se encuentra un desconocimiento por parte de la ciudadanía de la normativa y la exigibilidad que procede para hacerla efectiva cuando existen condiciones de vulneración del derecho a la vivienda digna. Esto dificulta el acceso efectivo y goce del derecho del que todo ciudadano se supone tener, pero también se encuentra la burocratización del sistema y la mercantilización de la vivienda que genera especulación en los precios y volatilidad de la habitabilidad en manos del sector financiero y de la economía. Esto se evidencia principalmente en las zonas urbanas, las cuales crecen en densidad poblacional y por ende en número de viviendas a las cuales difícilmente acceden los ciudadanos con más dificultades.

De igual manera, se observa un fenómeno de gentrificación de las zonas rurales, la oportunidad de los constructores ilegales, los cambios en los usos del suelo para la expansión de las zonas urbanizables, los conceptos de vivienda rural que traen en nombre del desarrollo la afectación a la vegetación, la precarización y sobre carga de los servicios públicos, entre otros, que cada vez afectan y generan en las dos zonas una burbuja inmobiliaria con acceso para pocos.

Pese a los esfuerzos en ambos países, se encuentra que las políticas de vivienda no han logrado satisfacer de manera completa el fenómeno de la exclusión residencial. En España, las reformas que se gestan enfrentan desafíos para hacer frente a la demanda creciente de viviendas asequibles, con el riesgo de la gentrificación en áreas urbanas clave y el desdoblamiento de las regiones rurales. En Colombia, la exclusión es un problema crítico y fundamental para las políticas, especialmente en áreas rurales y en las urbanas, donde, la escasez de infraestructura, la informalidad de los procesos constructivos, el acceso a servicios básicos, la infraestructura social son limitantes significativamente fuertes para mejorar la calidad de vida de los habitantes.

Bibliografía

Alves, P. & San Juan, L. (2021). El impacto de la crisis sanitaria del COVID-19 sobre el mercado de la vivienda en España. Artículos Analíticos. . Boletín Económico, 2, 3–15.

Arbaci, S. (2019). Paradoxes of Segregation: Housing Systems, Welfare Regimes and Ethnic Residential Change in Southern European Cities. <https://www.wiley.com/en-gb/Paradoxes+of+Segregation+%3A+Housing+Systems+%2C+Welfare+Regimes+and+Ethnic+Residential+Change+in+Southern+European+Cities-p-9781118867389>

Banco de la República. (2023). Unidad de poder adquisitivo constante (UPAC). Banco de La República. <https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/unidad-poder-adquisitivo-constante-upac-t>

Bernardos, G. (2009). Creación y destrucción de la burbuja inmobiliaria en España. Información Comercial Española, ICE: Revista de Economía, Universtat de Barcelona., 23–40.

Burriel de Orueta, E. (2006). La “década prodigiosa” DEL URBANISMO ESPAÑOL (1997-2006). Scripta Nova Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, 64(270). <https://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-270/sn-270-64.htm>

CAMACOL. (2024, January 23). El 2023 cerró con una caída del 49,7 % en las ventas de vivienda de interés social. Noticias. <https://camacol.co/prensa/noticias/el-2023-cerro-con-una-caida-del-497-en-las-ventas-de-vivienda-de-interes-social>

Caravantes, G. M^a & Romero, J. (2021). Vivienda pública y estado de bienestar en España: balance y estado de la cuestión en la época del COVID-19 Publica. Boletín de La Asociación de Geógrafos Españoles, 91, 142–156. <https://doi.org/https://doi.org/10.21138/bage.3152>

Chiappe, M. L. (1999). La politica de vivienda de interes social en colombia en los noventa. In financiamiento del desarrollo. CEPAL SERIE 80 (Vol. 80,

p. 50). CEPAL. https://www.cepal.org/sites/default/files/publication/files/5287/S995336_es.pdf

Commissioner for Human Rights. (2022). Spain should advance social rights, better guarantee freedoms of expression and assembly and improve human rights of refugees, asylum seekers and migrants. <https://www.coe.int/en/web/commissioner/-/spain-should-advance-social-rights-better-guarantee-freedoms-of-expression-and-assembly-and-improve-human-rights-of-refugees-asylum-seekers-and-migran>

Consejo Económico y Social de España. (2017). Políticas públicas para combatir la pobreza en España. <https://www.ces.es/documents/10180/4509980/Inf0117.pdf>

Corbetta, P. (2003). Metodología y técnicas de investigación social. Madrid. McGraw-Hill. Ediciones Universidad de Salamanca (España). <http://hdl.handle.net/10366/56460>

Corte Constitucional de Colombia. (2001). Sentencia T-958/01. [https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2001/t-958-01.htm# ~ text=Sentencia T-958 %2F01&text=El principio de dignidad humana,la realidad del debido proceso](https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2001/t-958-01.htm#~text=Sentencia%20T-958&text=El%20principio%20de%20dignidad%20humana,la%20realidad%20del%20debido%20proceso)

Cortés Alcalá, L. (1995). La cuestión residencial: bases para una sociología del habitar. Fundamentos. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/libro?codigo=304307>

DANE. (2022). Encuesta Nacional de Calidad de Vida -ECV- 2022. Información 2022. [https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/salud/calidad-de-vida-ecv/encuesta-nacional-de-calidad-de-vida-ecv-2022# ~ text=](https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/salud/calidad-de-vida-ecv/encuesta-nacional-de-calidad-de-vida-ecv-2022#~text=)

Decreto 579 de 2020. In 15 De Abril 2020 (p. 5). <http://www.minvivienda.gov.co/Ministerio/Normativa/Vivienda/Decretos/0075-2013.pdf>

EFE. (2008, October 29). FEMP sitúa la demanda real de vivienda social en 760.000 unidades en 4 años. El Confidencial. https://www.elconfidencial.com/mercados/2008-10-29/femp-situa-la-demanda-real-de-vivienda-social-en-760-000-unidades-en-4-anos_1013078/

FINDETER. (2023). Información General. Financiera de Desarrollo Territorial. <https://www.findeter.gov.co/node/74>

Fleischer, F. & Hurtado-Tarazona, A. (2022). Vivienda de interés social y pandemia en Colombia. 32(2), 241–253. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v32n2.99479>

FONVIVIENDA. (2022). Fondo Nacional de Vivienda. In Fondo Nacional de Vivienda. <https://minvivienda.gov.co/ministerio/directorio-entidades-adscritas/fondo-nacional-de-vivienda-fonvivienda>

Galiana, Á. (2017). La vivienda como objeto de estudio desde el derecho: la vivienda como derecho humano y la cátedra UNESCO sobre vivienda. *Hábitat y Sociedad*, 10, 129–144. <https://doi.org/10.12795/habitatysociedad.2017.i10.08>

Hernández, J. E., & Zuluaga, B. (2022). Vulnerability to Multidimensional Poverty: An Application to Colombian Households. *Social Indicators Research*, 164(1), 345–371. <https://doi.org/10.1007/s11205-022-02961-2>

Hernández, M. (2013). Vivienda y exclusión residencial. In M. Hernández (Ed.), *Revista Brasileira de Linguística Aplicada* (Vol. 5, Issue 1). Servicio de Publicaciones. Universidad de Murcia. <https://publicaciones.um.es/publicaciones/public/obras/ficha.seam?numero=82&edicion=1>

Leal, J. & Martínez del Olmo, A. (2017). Recent trends in housing policy in Spain. *Cuadernos de Relaciones Laborales*, 35(1), 15–41. <https://doi.org/10.5209/CRLA.54982>

Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación Urbana, Regeneración y Renovación
Ley de 12 de mayo de 1956 Sobre Régimen Del Suelo y Ordenación Urbana (1956). <https://www.boe.es/gazeta/dias/1956/05/14/pdfs/BOE-1956-135.pdf>

Ley 46 de 1918. Medida de Salubridad Pública y Se Provee a La Existencia de Habitaciones Higiénicas Para La Clase Proletaria. <https://www.lexbase.co/lexdocs/indice/1918/10046de1918>

Ley 9 de 1989. Por La Cual Se Dictan Normas Sobre Planes de Desarrollo Municipal, Compraventa y Expropiación de Bienes y Se Dictan Otras Disposiciones. <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=1175>

Ley Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social (Vol. 1991, Issue enero 15). <https://minvivienda.gov.co/sites/default/files/normativa/0003-1991.pdf>

Congreso de Colombia. (1997). Ley 388 De 1997. In *Diario Oficial* No. 43.091 (Vol. 1997, Issue Julio 18, pp. 1–99). http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/m/m_norma.jsp?i=339

Ley 546 de 1999. http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley/1999/ley_0546_1999.html

Ley 820 de 2003. In Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones. <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=8738>

Mancero, X. & Feres, J. C. (2001). El método de las necesidades básicas insatisfechas (NBI) y sus aplicaciones en America Latina. In CEPAL (Ed.), *CEPAL - Serie estudios estadísticos y prospectivos* (Vol. 8, Issue 7). División de Estadística y Proyecciones Económicas. <https://repositorio.cepal.org/handle/11362/4784>

Martín-Blas, S., Martín Domínguez, G., & D'Oria, M. (2024). Shifting domesticities: recent social housing practices and policies in Spain. *City, Territory and Architecture*, 11(1). <https://doi.org/10.1186/s40410-024-00226-8>

Martínez-Corona, J. I., Palacios-Almón, G. E., & Oliva-Garza, D. B. (2023). Guía para la revisión y el análisis documental: propuesta desde el enfoque investigativo. *Ra Ximhai*, March, 67–83. <https://doi.org/10.35197/rx.19.01.2023.03.jm>

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (2023). Ministra de Vivienda anuncia nuevo modelo de preasignaciones de Mi Casa Ya. Ministerio de Vivienda. <https://minvivienda.gov.co/sala-de-prensa/ministra-de-vivienda-anuncia-nuevo-modelo-de-preasignaciones-de-mi-casa-ya>

Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio. (2014). Colombia: 100 años de políticas habitacionales. Panamericana formas e impresos. <http://www.minvivienda.gov.co/Documents/100anosdepoliticashabitacionales.pdf>

Nel·lo, O. (2004). Regió Metropolitana de Barcelona Territori Estratègies Planejament. Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona. <https://ddd.uab.cat/pub/prmb/18883621n42/18883621n42p9.pdf>

Observatori DESC. (2019). L'evolució dels desnonaments 2008-2019: de l'emergència a la consolidació d'una crisi habitacional. <https://observatoridesc.org/ca/l-evolucio-dels-desnonaments-2008-2019-l-emergencia-consolidacio-d-crisi-habitacional>

ONU. (2023). Mandatos del Relator Especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado y del Relator Especial sobre la extrema pobreza y los derechos humanos. <https://spcommreports.ohchr.org/TMResultsBase/DownloadPublicCommunicationFile?gId=27820>

Ospina, J. (2020). Una reflexión sobre el sector financiero colombiano a raíz del Covid-19. Universidad Eafit, Informe Especial Análisis De Coyuntura, 29, 8. <https://www.eafit.edu.co/escuelas/economiayfinanzas/cief/Documents/una-reflexion-sobre-el-sector-financiero-colombiano-a-raiz-del-covid-19.pdf?csf=1&e=8sKD3>

Paniagua, J. L. & Cortés, L. (1997). La vivienda como factor de exclusión social. *Documentación Social*, 106, 93–148. <https://dialnet.unirioja.es/ejemplar/13906>

Rodríguez, J. (2017). Las viviendas que pudieron hundir la economía española. La caída del mercado de vivienda y sus consecuencias. <https://go.gale.com/ps/i.do?id=GALE%7CA491093226&sid=googleScholar&v=2.1&it=r&linkaccess=abs&issn=11318635&p=IFME&sw=w&userGroupName=anon~4a2e0295&aty=open-web-entry>

Salazar, C. (2023, April 22). En panorama de vivienda, de cada 10 hogares en Colombia, cuatro viven en arriendo. *La República*. <https://www.larepublica.co/economia/de>

cada-10-hogares-en-colombia-cuatro-viven-en-arriendo-3598505

San Juan, L. (2023). El desajuste entre la oferta y la demanda de vivienda, y su relación con los precios. *Boletín Económico*, 2023/T2. <https://doi.org/https://doi.org/10.53479/30189>

Subirats, J. (2005). Análisis de los factores de exclusión social. In *Documentos de Trabajo* (Vol. 4, Issue enero-abril). Fundación BBVA. https://www.fbbva.es/wp-content/uploads/2017/05/dat/exclusion_social.pdf

Taltavull, P. (2003). La política de vivienda en España. In Álvarez y Salinas (Ed.), *El gasto público en la democracia : estudios en el XXV aniversario de la Constitución española de 1978* (pp. 331–382). Ministerio de Hacienda, Instituto de Estudios Fiscales. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/libro?codigo=3436>

Trilla, C., & Bosch, J. (2018). El parque público y protegido de viviendas en España: un análisis desde el contexto europeo. In *Fundación Alternativas* (Vol. 197, Issue April). https://www.researchgate.net/publication/324834779_El_parque_publico_y_protegido_de_viviendas_en_Espana_un_analisis_desde_el_contexto_europeo

Urrutia, M., & Namen, O. M. (2012). Historia del crédito hipotecario en Colombia. *Ensayos Sobre Política Económica*, 29(67), 280–306. <https://doi.org/10.32468/espe.6709>

Van-Halen, J. (2017). La política de la vivienda en España: una aproximación histórica [Universidad Complutense de Madrid]. <https://docta.ucm.es/entities/publication/bae2f834-da73-4790-889e-2f71fd06a078>

Vásquez, M. (2014). La crisis del UPAC a través de la mirada de los jueces. Un estudio de caso en la ciudad de Barranquilla (Colombia). *Revista de Derecho*, 8697, 141–171.