

COPIA CONTROLADA



CAJA DE LA VIVIENDA
POPULAR

Página 1 de 5

RESOLUCIÓN N° 055

13 FEB 2023

"Por la cual se crea, reglamenta e implementa el Plan de Beneficios Económicos, en favor de los deudores por contratos de mutuo y se adoptan otras disposiciones"

EL DIRECTOR GENERAL DE LA CAJA DE VIVIENDA POPULAR

En virtud de las disposiciones establecidas en el Acuerdo 857 de 2022 del Concejo Distrital, el artículo 39 del Acuerdo 761 de 2020 y en especial las funciones conferidas en el Acuerdo No. 003 de 2008 y el Acuerdo 004 de 2008 del Consejo Directivo, y,

CONSIDERANDO

Que la igualdad es un derecho fundamental consagrado en el artículo 13 de la Constitución Política de Colombia y que es deber de las Corporaciones Públicas generar los mecanismos y estrategias que permitan alcanzar la igualdad efectiva entre todos los habitantes del Distrito Capital, entendida esta como el acceso en igualdad de condiciones a los bienes y servicios a cargo del Estado, con especial enfoque de atención a la población que por su condición económica, física o mental, se encuentren en circunstancias de debilidad manifiesta, para que se logren los criterios de eficiencia institucional.

Que el artículo 209 de la Constitución Política dispone que "(...) *la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones*". Igualmente, señala que "*Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. La administración pública, en todos sus órdenes, tendrá un control interno que se ejercerá en los términos que señale la ley*".

Que el Acuerdo Distrital 761 de 2020 "*Por medio del cual se adopta el plan de desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas del distrito capital 2020-2024*" "*un nuevo contrato social y ambiental para la Bogotá del siglo XXI*", establece que "*En términos de eficiencia institucional y siguiendo los criterios legales en materia de remisión de deudas, prescripción, pérdida de fuerza ejecutoria del acto administrativo o por la inexistencia probada del deudor o su insolvencia demostrada, en virtud de los cuales no sea posible ejercer los derechos de cobro o bien porque la relación costo-beneficio al realizar su cobro no resulta eficiente, las entidades distritales deberán realizar acciones de depuración y saneamiento de la cartera a su cargo de cualquier índole en cualquiera de las etapas del cobro, mediante el castigo de la misma, realizando un informe detallado de las causales por las cuales se depura*".

Que mediante el Acuerdo Distrital No. 857 del 9 de noviembre de 2022, se autorizó a la Caja de la Vivienda Popular la creación, reglamentación e implementación de un Plan de Beneficios Económicos, en favor de los deudores por contratos de mutuo para garantizar el goce del derecho fundamental a la vivienda digna.

Que mediante el Acuerdo Distrital No. 857 del 9 de noviembre de 2022, el Concejo Distrital definió como plan de beneficios económicos el otorgamiento de incentivos y/o descuentos de hasta el 100% de los intereses; dirigidos a los deudores por contratos de mutuo de la Caja de la Vivienda Popular, y seguidamente, autorizó a la Caja de la Vivienda Popular, para reglamentar lo pertinente con relación al capital y el plazo conforme la Constitución, la Ley, la Jurisprudencia, respetando el principio de igualdad material, en búsqueda de proteger aquellos deudores que se encuentren en circunstancias de debilidad manifiesta y garantizar el derecho a la vivienda digna.

Calle 54 No. 13-30
Código Postal: 110231, Bogotá D.C.
PBX: (60-1) 3494550 - (60-1) 3494520
FAX: (60-1) 310 5583
www.cajaviviendapopular.gov.co
soluciones@cajaviviendapopular.gov.co



SC-CER356168



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

COPIA CONTROLADA



CAJA DE LA VIVIENDA
POPULAR

Página 2 de 5

RESOLUCIÓN N° 055

13 FEB 2023

"Por la cual se crea, reglamenta e implementa el Plan de Beneficios Económicos, en favor de los deudores por contratos de mutuo y se adoptan otras disposiciones"

Que la norma en cita, consideró que es urgente la implementación de acciones afirmativas que permitan aliviar la situación de los deudores de contratos de mutuo de la Caja de la Vivienda Popular, autorizando las acciones que permitan acercar la situación financiera de la entidad a la realidad material.

Que conforme a la autorización otorgada a la Caja de la Vivienda Popular por el Concejo Distrital, es deber de esta la creación, reglamentación e implementación del Plan de Beneficios Económicos, en el cual debe de tenerse en consideración la caracterización de la población objeto del plan de beneficios económicos, esto es los deudores de contratos de mutuo de la Caja de la Vivienda Popular, en especial, población en debilidad manifiesta, extrema pobreza, pobreza moderada, vulnerabilidad y aquellos que no tienen la capacidad de asumir el pago de las obligaciones.

Que para identificar los beneficios a crear, reglamentar e implementar, se observó la necesidad de adelantar un plan piloto en las caracterizaciones de la población objeto del Acuerdo 857 de 2022, y así contar con la información socioeconómica actualizada y lograr evidenciar las variaciones que se han presentado por el transcurso del tiempo en las características generales socioeconómicas iniciales de la población.

Que el plan piloto se adelantó con una muestra representativa del 36,98%, con la cual se puede concluir que más del 95% de la población se encuentra clasificada como población en pobreza extrema, en pobreza moderada o vulnerabilidad y en condiciones de debilidad manifiesta en especial adulto mayor, discapacidad, cabeza de familia y sin capacidad de pago, así mismo de la muestra se observa que el 83% corresponde a población reasentada o reubicada por orden judicial o administrativa, como se observa en el documento técnico de soporte que hace parte integral del presente acto administrativo.

Que el 10 de febrero de 2023, se socializó el reglamento del Acuerdo Distrital 857 de 2022, a los miembros de Consejo Directivo de la Caja de la Vivienda Popular.

Que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 3 del Acuerdo Distrital No. 857 de 2022 y de conformidad con los resultados de la muestra contenida en el Documento Técnico de Soporte, la Caja de Vivienda Popular, debe crear, reglamentar e implementar el Plan de Beneficios Económicos.

Que, en mérito de lo anterior,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. - Objeto: Crear, reglamentar e implementar el plan de beneficios económicos, en favor de los deudores por contratos de mutuo, con el fin de garantizar el derecho fundamental a la vivienda digna.

ARTÍCULO SEGUNDO. - Campo de Aplicación: El presente plan de beneficios se aplicará a la población deudora de la Caja de la Vivienda Popular, con ocasión a los contratos de mutuo para la adquisición de vivienda de interés social.

ARTÍCULO TERCERO: Población Objeto del Plan de Beneficios Económicos: En cumplimiento de lo señalado en el artículo segundo del Acuerdo Distrital No. 857 de 2022, las poblaciones beneficiarias del plan de beneficios económicos son:

Calle 54 No. 13-30
Código Postal: 110231, Bogotá D.C.
PBX: (60-1) 3494550 - (60-1) 3494520
FAX: (60-1) 310 5583
www.cajaviviendapopular.gov.co
soluciones@cajaviviendapopular.gov.co



SC-CER356168



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

A

COPIA CONTROLADA



CAJA DE LA VIVIENDA
POPULAR

Página 3 de 5

13 FEB 2023

RESOLUCIÓN N° 055

"Por la cual se crea, reglamenta e implementa el Plan de Beneficios Económicos, en favor de los deudores por contratos de mutuo y se adoptan otras disposiciones"

1. Deudores por contrato de mutuo que hayan sido objeto de reasentamiento o reubicación por orden administrativa o judicial;
2. Deudores por contrato de mutuo que se encuentren catalogados en pobreza extrema o moderada, y vulnerabilidad;
3. Los deudores por contrato de mutuo que no hagan parte de los numerales anteriores.

ARTÍCULO CUARTO: Plan de Beneficios Económicos a Favor de los Deudores de Contrato de Mutuo: Se crea como Plan de Beneficio Económico a favor de deudores de contrato de mutuo:

1. Descuento del 100% de los intereses a los deudores cuya obligación corresponda a un contrato de mutuo para la adquisición de vivienda de interés social, que cumplan con alguna de las siguientes características:
 - 1.1. Deudores reasentados o reubicados por orden administrativa o judicial.
 - 1.2. Deudores que se encuentren clasificados en el SISBEN dentro de uno de los grupos:
 - 1.2.1. A – Pobreza Extrema.
 - 1.2.2. B – Pobreza Moderada.
 - 1.2.3. C - Vulnerable.
 - 1.3. Deudores en debilidad manifiesta conforme caracterización realizada por la Caja de la Vivienda Popular.
2. Descuento del 75% de los intereses a los deudores cuya obligación corresponda a un contrato de mutuo para la adquisición de vivienda de interés social y no se encuentran caracterizados en ninguno de los numerales anteriores.
3. Flexibilización de los plazos en los acuerdos de pago para la cancelación del capital y/o saldo de los intereses, conforme la capacidad de pago del deudor, plazo que oscilará entre 1 y 180 meses, según caracterización.

ARTÍCULO QUINTO: Caracterización de la Población Objeto del Plan de Beneficios Económicos: La Caja de la Vivienda Popular, a través del equipo social de la Entidad, adelantará las gestiones tendientes a la caracterización de los deudores por contrato de mutuo, población objeto del Plan de Beneficios Económicos, conforme formato que hace parte integral del presente acuerdo, en un término no mayor de tres (3) meses contados a partir de la expedición de la presente reglamentación.

Dentro de la caracterización se podrá incluir la información que sobre el deudor se tenga en los instrumentos estadísticos y de clasificación socioeconómica establecidos a nivel nacional, tales como el DANE, SISBEN, entre otros.

PARÁGRAFO 1: Si al momento de realizar la caracterización, se evidencia que el deudor ha fallecido, se debe diligenciar el formato con la información que se cuente, al cual se adjuntará prueba sumaria como el Registro Civil de Defunción o Certificado del Estado de la Cédula expedido por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Calle 54 No. 13-30
Código Postal: 110231, Bogotá D.C.
PBX: (60-1) 3494550 - (60-1) 3494520
FAX: (60-1) 310 5583
www.cajaviviendapopular.gov.co
soluciones@cajaviviendapopular.gov.co



SC-CER356168



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

COPIA CONTROLADA



CAJA DE LA VIVIENDA
POPULAR

Página 4 de 5

RESOLUCIÓN N° 055

13 FEB 2023

"Por la cual se crea, reglamenta e implementa el Plan de Beneficios Económicos, en favor de los deudores por contratos de mutuo y se adoptan otras disposiciones"

PARAGRAFO 2: Para acceder a la suscripción de un acuerdo de pago el deudor deberá estar caracterizado.

ARTÍCULO SEXTO: Depuración de la cartera: Una vez aplicado el descuento de los intereses, podrá darse aplicación a la Depuración de Cartera de conformidad con las disposiciones especiales que se fijen en el Reglamento Interno de Recaudo y Administración de Cartera de la Caja de la Vivienda Popular, en atención a lo establecido en el artículo 39 del Acuerdo Distrital 761 de 2020, Acuerdo Distrital 857 de 2022 y demás normas que regulen la materia.

ARTÍCULO SÉPTIMO: Acuerdos de Pago. Los deudores cuyas obligaciones no fueron objeto de depuración conforme lo señala el artículo sexto del presente acto administrativo y se encuentran caracterizados con capacidad de pago, podrán acogerse a la suscripción de un acuerdo de pago, previa validación de dicha capacidad por la Subdirección Financiera y análisis de la tasa de interés a aplicar la cual será informada al deudor.

ARTÍCULO OCTAVO: Para acceder a la suscripción de un acuerdo de pago el deudor con capacidad de pago debe Diligenciar documento en el que se manifestará:

1. La voluntad de suscribir un acuerdo de pago.
2. El plazo en el cual cumplirá con el pago de la obligación entre 1 y 180 meses.
3. La aceptación de la tasa de interés informada por la Subdirección Financiera.

Parágrafo 1.- El análisis de la tasa de interés realizado por la Subdirección Financiera tendrá en consideración la capacidad de pago del deudor, y que la misma no sea contraria a los parámetros establecidos en el Acuerdo 857 de 2022.

Parágrafo 2.- Los acuerdos de pago pueden ser suscritos por un tercero en cumplimiento de lo establecido en el artículo 1630 del Código Civil, siempre y cuando exista prueba que quien suscribe el documento es el actual poseedor del inmueble en caso que el predio se encuentre a nombre de un tercero diferente a la Caja de la Vivienda Popular.

Para aquellos predios que aún no se encuentran titulados, debe contar con la aprobación de la cesión por parte de la Caja de la Vivienda Popular.

Parágrafo 3.- El Contador de la Entidad realizará los registros pertinentes para que dichos acuerdos de pago y valores se reflejen en los Estados Contables, demás bases de datos y las actuaciones contables y financieras a que haya lugar.

Parágrafo 4.- Se podrán suspender de mutuo acuerdo los procesos judiciales que se adelanten para el cobro de las obligaciones con ocasión a la suscripción del acuerdo de pago.

Parágrafo 5.- En caso en que el deudor incumpla lo pactado en el Acuerdo suscrito, podrá perder los beneficios que fueron otorgados conforme al presente Acuerdo y se podrán reactivar los procesos de cobro judicial que fueron suspendidos con ocasión a la celebración del acuerdo de pago y/o la presentación de nuevos procesos persuasivos y judiciales.

Calle 54 No. 13-30
Código Postal: 110231, Bogotá D.C.
PBX: (60-1) 3494550 - (60-1) 3494520
FAX: (60-1) 310 5583
www.cajaviviendapopular.gov.co
soluciones@cajaviviendapopular.gov.co



SC-CER356168



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

COPIA CONTROLADA



CAJA DE LA VIVIENDA
POPULAR

Página 5 de 5

RESOLUCIÓN N° 055

13 FEB 2023

"Por la cual se crea, reglamenta e implementa el Plan de Beneficios Económicos, en favor de los deudores por contratos de mutuo y se adoptan otras disposiciones"

ARTÍCULO NOVENO: La Subdirección Financiera realizará la aplicación de los pagos y ajustes en el sistema de información de cartera Formula 4GL y en la contabilidad de la Entidad.

ARTÍCULO DÉCIMO: Vigencia. La implementación del plan de beneficios económicos para los deudores de mutuo de la Caja de Vivienda Popular regirá hasta el 30 de junio de 2024.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO: La presente Resolución será publicada en la página web de la Entidad y en el Registro Distrital.

COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE, Y CÚMPLASE,

Dada en Bogotá D.C, a los

13 FEB 2023

JUAN CARLOS LÓPEZ LÓPEZ
Director General

Proyectó: Yamile Castiblanco Venegas – Asesora Contratista – Dirección General CVP
Revisó: Cesar Arbey Combata Cáceres - Profesional Universitario – Subdirección Financiera CVP
Aprobó: Arturo Galeano Ávila - Director Jurídico CVP
Miguel Antonio Jiménez Pórtela - Subdirector Financiero CVP



SC-CER356168



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

**DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE
PLAN PILOTO CARACTERIZACIÓN
ACUERDO 857 DE 2022**

ELABORADO POR:

Laura Hernández Duarte - Contratista Dirección General
Yamile Castiblanco Venegas - Contratista Dirección General
Ginna Marcela Reyes Sánchez - Contratista Dirección Jurídica
Cesar Combita Cáceres - Profesional Universitario
Santiago Pacheco García - Subdirección Financiera
Arturo Galeano Ávila - Director Jurídico
Miguel Antonio Jiménez Pórtela - Subdirector Financiero

RESUMEN

El documento describe el análisis técnico, jurídico y financiero del Acuerdo Distrital No. 857 de 2022, sobre el cual se realizó una muestra que permitiera conocer y evaluar las características socioeconómicas de la población beneficiaria de dicha normatividad, con el propósito de identificar el impacto de los beneficios a establecer en el reglamento autorizado por el Concejo Distrital.

INTRODUCCIÓN

A través del Acuerdo Distrital No. 015 de 1959 "Por el cual se reorganiza la Caja de la Vivienda Popular y se dictan otras disposiciones", se estableció que la CVP es una entidad exclusivamente técnica sin ánimo de lucro, la cual tiene como finalidad, entre otras, el contribuir al mejoramiento de la población, con el objeto de elevar su nivel social y económico atendiendo las necesidades de vivienda indispensables para el bienestar general y al desarrollo de la comunidad; de igual forma, el proporcionar a las familias de más bajos ingresos los medios necesarios para que puedan obtener vivienda, utilizando sus propios recursos y desarrollar sus programas buscando la coordinación y complementación con otras instituciones de crédito hipotecario o de vivienda, públicas o privadas.

En desarrollo del objeto, finalidad y funciones que le fueron otorgados en su momento, la Caja de la Vivienda Popular, a través de diferentes programas

Código: 208-SADM-Fl-123
Versión: 03
Vigente: 07-01-2020

Calle 54 N° 13-30
Código Postal : 110231, Bogotá D.C.
PBX: 3494520
Fax: 3105684
www.cajaviviendapopular.gov.co
soluciones@cajaviviendapopular.gov.co



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

VB

A

COPIA CONTROLADA



CAJA DE LA VIVIENDA
POPULAR

055

13 FEB 2023

Página 2 de 29

destinados a personas de estratos 1 y 2, celebró negocios de compraventa de vivienda (contrato de compraventa), otorgando a los adjudicatarios créditos en dinero efectivo (contrato de mutuo), con garantía hipotecaria (contrato de hipoteca), y, además, en algunas épocas, con el otorgamiento de pagarés (título valor mercantil). De igual forma, desarrolló alternativas habitacionales que contempló la entrega de aproximadamente 10.600 lotes con servicios para ser desarrollados por autoconstrucción, programas populares o subsidiados, correspondiente a estratos 1 y 2.

Fue así, como la Caja de la Vivienda Popular construyó entre el año 1942 y 1996 un aproximado de 26 barrios populares, otorgando créditos de vivienda bajo la celebración de contratos de mutuo entre la entidad y el beneficiario de los proyectos, con el único objetivo de propender por el cumplimiento del Derecho Fundamental a una Vivienda Digna.

Originalmente, las condiciones financieras con las cuales fueron estipulados tales préstamos, eran condiciones blandas de financiación; las tasas de interés se consideraban subsidiadas, por ejemplo; para el año 1991, la tasa de interés de los programas de Ciudad Bolívar, era del 22%, mientras que el nivel de inflación que se presentaba al final del año, era del 30,35 % anual, lo cual indica que la entidad en principio, no consideraba ningún tipo de ganancia real y de hecho, la tasa ni siquiera alcanzaba a compensar la pérdida de poder adquisitivo del valor prestado. Sin embargo, con la reducción gradual del nivel de inflación hasta niveles como el del año 2000 (9,22%), año a partir del cual la inflación a excepción del año 2020 fue de un dígito, lo que representó que las tasas fijas y en pesos, que en eran blandas, ya no lo eran y por el contrario, encarecieron el costo financiero del préstamo.

Se debe recordar que la población objeto de estos préstamos era población muy vulnerable, la mayoría víctima de emergencias ambientales y calamidades, que accedía por primera vez a una vivienda popular bajo el sistema de préstamos por contratos de mutuo y modalidades de autoconstrucción, con precarios ingresos para el pago de sus viviendas, es decir, era notorio en muchos casos la falta de capacidad de endeudamiento para cubrir el pago de las cuotas.

Por otra parte, la situación de no pago, ha generado una cartera de alta morosidad, de imposible recaudo, que la ha convertido en un activo improductivo y que a la fecha presenta un deterioro de casi el 99%.

Código: 208-SADM-FI-123
Versión: 03
Vigente: 07-01-2020

Calle 54 N° 13-30
Código Postal : 110231, Bogotá D.C.
PBX: 3494520
Fax: 3105684
www.cajaviviendapopular.gov.co
soluciones@cajaviviendapopular.gov.co



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

AT

COPIA CONTROLADA



CAJA DE LA VIVIENDA
POPULAR

055

13 FEB 2023

Página 3 de 29

En la actualidad, con ocasión a la celebración de estos contratos de mutuo, en desarrollo del régimen privado que se aplicaba al giro ordinario de sus funciones establecidas en el literal f) del artículo 5 del Acuerdo Distrital 15 de 1959, a corte 30 de diciembre de 2022, la cartera de créditos ordinarios e hipotecarios de vivienda de la Caja de la Vivienda Popular asciende a \$26.724.935.437 para un total de 676 deudores.

De igual forma, por ser obligaciones originadas en los contratos de mutuo, por expresa disposición del parágrafo 1° del artículo 5° de la Ley 1066 de 2006 "*Por la cual se dictan normas para la normalización de la cartera pública y se dictan otras disposiciones*"¹, están excluidas de la aplicación de esta norma, representando estas obligaciones más del 90% del total de la cartera que actualmente tiene la Entidad, razón por la cual y dado el contexto socioeconómico de las familias, es necesario, tomar medidas administrativas conforme lo señala la exposición de motivos del Acuerdo 857 de 2022.

Considerando la realidad de la cartera de la Caja de la Vivienda Popular y las características socioeconómicas de los deudores, se presentó proyecto de acuerdo ante el Concejo Distrital con la finalidad de autorizar a la CVP, la implementación de acciones afirmativas en favor de población vulnerable, para garantizar el goce del derecho fundamental a la vivienda en condiciones dignas en aplicación al principio de igualdad material y se otorgarían unos incentivos a beneficiarios de dichos créditos.

En el estudio y debates adelantados en el Concejo Distrital, fue aprobado el Acuerdo 857 de 2022, autorizando a la Caja de la Vivienda Popular la creación, reglamentación e implementación de un plan de beneficios económicos, en favor de los deudores por contrato de mutuo para garantizar el goce del derecho fundamental a la vivienda digna.

De esta manera la CVP podrá, además, sanear contablemente los estados financieros ante un deterioro existente de la calidad de la cartera y suspender las acciones jurídicas consecuentes que de cierto modo van en contra de la misionalidad de la entidad.

¹ Parágrafo 1 art. 5 Ley 1066 de 2006, "Se excluyen del campo de aplicación de la presente ley las deudas generadas en contratos de mutuo o aquellas derivadas de obligaciones civiles o comerciales en las que las entidades indicadas en este artículo desarrollan una actividad de cobranza similar o igual a los particulares, en desarrollo del régimen privado que se aplica al giro principal de sus negocios, cuando dicho régimen esté consagrado en la ley o en los estatutos sociales de la sociedad."

Código: 208-SADM-FI-123
Versión: 03
Vigente: 07-01-2020

Calle 54 N° 13-30
Código Postal : 110231, Bogotá D.C.
PBX: 3494520
Fax: 3105684
www.cajaviviendapopular.gov.co
soluciones@cajaviviendapopular.gov.co



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

AT

COPIA CONTROLADA



CAJA DE LA VIVIENDA
POPULAR

055

13 FEB 2023

Página 4 de 29

Para identificar esos beneficios que se crearían, reglamentarían e implementarían, se observó la necesidad de adelantar un plan piloto en las caracterizaciones de la población objeto del Acuerdo 857 de 2022, y así contar con la información socioeconómica actualizada y lograr evidenciar que pese al transcurso del tiempo las características generales socioeconómicas iniciales han tenido variación favorable en dicha población.

El plan piloto en la caracterización tiene incidencia como quiera en la historia de la Caja de la Vivienda Popular, se han realizado diversos planes de incentivos y beneficios para esta población, logrando pasar de una cartera conformada de 10.600 deudores a 685 deudores para el año 2022, sin tener la certeza de la condición socioeconómica de dichos deudores y las razones para no acogerse a los planes establecidos.

El presente documento ha sido resultado de una construcción colectiva, partiendo de una amplia concertación institucional entre los programas misionales, las áreas de apoyo y de gestión estratégica, la información suministrada por la comunidad vinculada al Acuerdo 857 de 2022. Este documento de análisis responde a la necesidad de establecer unos criterios mínimos, que sean reconocidos como indispensables, para la atención y caracterización de las familias beneficiadas; por lo mismo, este esfuerzo se resume en la consolidación de la información recolectada por los profesionales sociales de la Entidad, mediante visitas domiciliarias, empleando un instrumento de caracterización poblacional y entrevistas semiestructuradas a las familias objeto del Acuerdo, las cuales fueron efectuadas de manera aleatoria en todas las localidades que habitan las mismas.

OBJETIVOS

Con el plan piloto de caracterización se tienen como objetivos principales:

1. Identificar de variables de análisis de la caracterización.
2. Conocer la información socioeconómica de los deudores por contrato de mutuo de la Caja de la Vivienda Popular.
3. Comprender desde el análisis de la información recepcionada la situación socioeconómica real de cada uno de los deudores

Código: 208-SADM-FI-123
Versión: 03
Vigente: 07-01-2020

Calle 54 N° 13-30
Código Postal : 110231, Bogotá D.C.
PBX: 3494320
Fax: 3105684
www.cajaviviendapopular.gov.co
soluciones@cajaviviendapopular.gov.co



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

COPIA CONTROLADA



CAJA DE LA VIVIENDA
POPULAR

055

13 FEB 2023

Página 5 de 29

MARCO CONCEPTUAL

Para efectos del presente análisis de caracterización se atenderá a las siguientes definiciones:

Capacidad de pago. La capacidad de pago mide hasta cuánto se puede endeudar una persona o una empresa. Se calcula restando los gastos totales (GT) de los ingresos habituales (IH), y lo que sobre, es la capacidad de pago (CP) mes a mes.

Entiéndase sin capacidad de pago como persona sin empleo, con bajos recursos económicos y/o sin capacidad de generarlos.

Caracterización Socioeconómica. Metodología utilizada por el equipo social a través del uso del instrumento denominado "Caracterización Poblacional" y la entrevista semiestructurada, herramientas que permiten identificar la información de los titulares, respecto a su situación actual y tipos de vulnerabilidad, tales como, persona mayor, persona con discapacidad, madre o padre cabeza de familia, sin capacidad de pago, entre otras.

Debilidad Manifiesta. Situaciones de vulnerabilidad identificadas en las caracterizaciones socioeconómicas, tales como, personas con discapacidad, con disminución física, psíquica o sensorial en un grado relevante y en general todas aquellas situaciones que tengan una afectación grave en su salud y/o en donde se vea afectada su productividad, en donde dicha circunstancia les impida sustancialmente el desempeño de sus labores en las condiciones regulares. Así mismo, se entiende también como debilidad manifiesta una condición socioeconómica precaria, generadas por diversos factores como el desempleo, la falta de educación y bajos ingresos, que dificultan el pago de las obligaciones, así como también aquellos grupos poblacionales vulnerables o personas que se encuentran en estado de debilidad manifiesta reconocidos por la jurisprudencia².

2

Corte Constitucional Sentencia T-244 de 2012

Corte Constitucional Sentencia T-495 de 2010

Corte Constitucional Sentencia T-340 de 2010. Ver también las sentencias SU-388 de 2005, SU-389 de 2005 y C-371 de 2000.

Código: 208-SADM-FI-123

Versión: 03

Vigente: 07-01-2020

Calle 54 N° 13-30
Código Postal : 110231, Bogotá D.C.
PBX: 3494520
Fax: 3105684
www.cajaviviendapopular.gov.co
soluciones@cajaviviendapopular.gov.co



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

COPIA CONTROLADA



CAJA DE LA VIVIENDA
POPULAR

055

13 FEB 2023

Página 6 de 29

Discapacidad. Son aquellas personas que presentan deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales a largo plazo que, al interactuar con el entorno, encuentran diversas barreras, que pueden impedir su participación plena y efectiva en la sociedad, en igualdad de condiciones con los demás ciudadanos.

Estrategia. Es el enlace existente entre las actividades y los objetivos para dar cumplimiento a las metas del Manual de gestión social.

Hogar. Persona o grupo de personas, vinculadas o no por lazos de parentesco, que atienden necesidades básicas con cargo a un presupuesto común, y habitan una unidad habitacional, entendiéndose por habitación la residencia permanente para la satisfacción de necesidades básicas como alojamiento y consumo de al menos una de las comidas diarias.

Hogar beneficiario. Son aquellos conformados por una o más personas que integren el mismo grupo familiar, incluidos los cónyuges y las uniones maritales de hecho, las parejas del mismo sexo y/o el grupo de personas unidas por vínculos de parentesco o consanguinidad.

Hogares Vulnerables. Se entiende como hogares vulnerables, aquellos en donde más del 50% del ingreso del hogar depende de trabajadores vulnerables laboralmente. Estos son hogares que en la crisis del Covid-19, y como resultado del confinamiento, se ven afectados porque, dada la naturaleza de la rama de actividad, ocupación en la que se desempeñan, y el lugar en donde ejercen su actividad, son más proclives a perder total o parcialmente su fuente de ingreso laboral, ya que no pueden desarrollar sus actividades de forma remota.³

Jefatura única. Padre o madre y/o adultos mayores cabeza de familia, que asumen en forma exclusiva y sin apoyo alguno la responsabilidad del hogar.

Persona Mayor. Se define como adulto mayor o anciano toda persona mayor de 60 años.

³ Gov.co. Recuperado el 8 de febrero de 2023, de

<https://repositorio.banrep.gov.co/bitstream/handle/20.500.12134/10317/8.%20Vulnerabilidad%20econ%C3%B3mica%20y%20gasto%20de%20los%20hogares%20en%20Colombia%20elementos%20para%20una%20pol%C3%ADtica%20p%C3%BAblica%20en%20tiempos%20del%20Covid-19.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Código: 208-SADM-Ft-123
Versión: 03
Vigente: 07-01-2020



COPIA CONTROLADA



CAJA DE LA VIVIENDA
POPULAR

055

13 FEB 2023

Página 7 de 29

Pobreza extrema.⁴ La "pobreza extrema" se entiende como la situación en que no se dispone de los recursos que permitan satisfacer al menos las necesidades básicas, como de alimentación.

Así mismo, se entiende por pobreza extrema de acuerdo a la clasificación Sisbén, la población con una menor capacidad de generar ingresos, denominada como categoría A, la cual se compone por cinco subgrupos, desde A1 hasta A5.

Pobreza moderada.⁵ Es la población compuesta por hogares pobres, pero que tiene mayor capacidad de generar ingresos que las personas que están incluidas en la categoría de pobreza extrema, denominada como categoría B, la cual se compone por siete subgrupos desde B1 hasta B7.

Vulnerable. La población que está en riesgo de caer en pobreza.

Vulnerabilidad. La CEPAL, señala que, el concepto de vulnerabilidad social tiene dos componentes explicativos. Por una parte, la inseguridad e indefensión que experimentan las comunidades, familias e individuos en sus condiciones de vida a consecuencia del impacto provocado por algún tipo de evento económico social de carácter traumático. Por otra parte, el manejo de recursos y las estrategias que utilizan las comunidades, familias y personas para enfrentar los efectos de ese evento.⁶

De igual manera, se entiende según la clasificación Sisbén, como la población en condición de vulnerabilidad, que se encuentra en riesgo de caer en pobreza, integrada por 19 subgrupos, desde C1 hasta C18.⁷

⁴ Desafíos para lograrlos con igualdad., E. D. N. U. E. P. de A. L. y. el C. H. L. O. de D. (s/f). *Indicadores de pobreza y pobreza extrema utilizadas para el monitoreo de los ODM en América Latina*. Cepal.org. Recuperado el 8 de febrero de 2023, de [https://www.cepal.org/sites/default/files/static/files/indicadores de pobreza y pobreza extrema utilizadas para el monitoreo de los_odm en america latina.pdf](https://www.cepal.org/sites/default/files/static/files/indicadores_de_pobreza_y_pobreza_extrema_utilizadas_para_el_monitoreo_de_los_odm_en_america_latina.pdf)

⁵ Gov.co. Recuperado el 8 de febrero de 2023, de <https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Prensa/Sisben-Abece.pdf>

⁶ Gov.co. Recuperado el 8 de febrero de 2023, de <https://repositorio.banrep.gov.co/bitstream/handle/20.500.12134/10317/8.%20Vulnerabilidad%20econ%C3%B3mica%20y%20gasto%20de%20los%20hogares%20en%20Colombia%20elementos%20para%20una%20pol%C3%ADtica%20p%C3%BAblica%20en%20tiempos%20del%20Covid-19.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

⁷ Gov.co. Recuperado el 8 de febrero de 2023, de <https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Prensa/Sisben-Abece.pdf>

Código: 208-SADM-FI-123
Versión: 03
Vigente: 07-01-2020

Calle 54 N° 13-30
Código Postal: 110231, Bogotá D.C.
PBX: 3494520
Fax: 3105684
www.cajaviviendapopular.gov.co
soluciones@cajaviviendapopular.gov.co



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

At

COPIA CONTROLADA



CAJA DE LA VIVIENDA
POPULAR

055 13 FEB 2023

Página 8 de 29

METODOLOGÍA

Para la elaboración del presente documento, se tuvo en cuenta el Plan Piloto del Acuerdo 857 de 2022, el cual tomó como base 685 titulares del Acuerdo inicial aprobados por el Concejo de Bogotá, de los cuales se evidenció que 9 deudas fueron canceladas, por ende el universo total con fecha actualizada al mes de enero de 2023 es de 676 titulares, clasificados así:

- 510 titulares corresponden a familias Reasentada o Reubicadas por orden judicial o administrativa
- 166 titulares pertenecen a familias con Créditos Ordinarios Hipotecarios

En el desarrollo del plan piloto se realizó una selección aleatoria de deudores objeto del acuerdo distrital, ubicados en las diferentes localidades, con la finalidad de dar una mayor cobertura a la prueba que se realizaría.

Así mismo, se establecieron dentro de la ficha de caracterización diseñada, condiciones socioeconómicas con las cuales ya se contaba como son:

- Clasificación Sisbén
- Condición de Reasentado o Reubicado por Orden Judicial o Administrativa
- Dirección
- Localidad
- Barrio

Adicionalmente, en ese mismo instrumento (ficha de caracterización) se tomaron otros ítems, así:

- Teléfono de contacto
- Tipología familiar
- Relación con el predio (garantía)
- Nombre del entrevistado
- Número de documento
- Fecha de nacimiento
- Lugar de nacimiento
- Grupo etario

Código: 208-SADM-FI-123
Versión: 03
Vigente: 07-01-2020

Calle 54 N° 13-30
Código Postal : 110231, Bogotá D.C.
PBX: 3494520
Fax: 3105684
www.cajaviviendapopular.gov.co
soluciones@cajaviviendapopular.gov.co



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

COPIA CONTROLADA



CAJA DE LA VIVIENDA
POPULAR

055

13 FEB 2023

Página 9 de 29

- Estado civil
- Nivel educativo
- Ocupación
- Sexo
- Grupo étnico
- Condición de discapacidad
- Régimen de seguridad Social
- Se reconoce como víctima del conflicto armado
- Responsabilidad económica del hogar es de una sola persona o compartida
- Número de personas que laboran en el hogar
- Número de personas que aportan al sostenimiento del hogar
- Ingresos totales mensuales
- Egresos totales mensuales

Con la información recolectada en el instrumento utilizado, se hizo énfasis en la clasificación que tienen los beneficiarios en el Sisbén ya que esta encuesta permite conocer las condiciones socioeconómica de los hogares y los clasifica por su capacidad para generar ingresos y calidad de vida, proceso realizado desde el año de 1995 y reglamentado por el Decreto 441 de 2017, expedido por el Departamento Nacional de Planeación.

El Sisbén se encuentra actualizado conforme a la nueva metodología, propuesta que incluye la estimación de un índice de focalización individual basado en la presunción de ingresos. Este índice, combinado con información sobre las condiciones de vida de los hogares, permite hacer un análisis integral de la situación poblacional desde múltiples dimensiones, que incluyen el ingreso. Así mismo, esta nueva versión del índice se alinearán con los requerimientos de focalización de los programas sociales del Gobierno, que dan un lugar preponderante a la carencia de ingreso en los hogares, con la siguiente clasificación:

- Pobreza extrema (A)
- Pobreza moderada (B)
- Vulnerable (C)
- No pobre/no vulnerable (D)

Con la finalidad de identificar la población objeto de los beneficios específicos de este marco normativo, se utilizará la herramienta creada por el Estado (Sisbén) Sistema de Identificación de Potenciales Beneficiarios para Programas Sociales,

Código: 208-SADM-FI-123
Versión: 03
Vigente: 07-01-2020

Calle 54 N° 13-30
Código Postal : 110231, Bogotá D.C.
PBX: 3494520
Fax: 3105684
www.cajaviviendapopular.gov.co
soluciones@cajaviviendapopular.gov.co



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

A

COPIA CONTROLADA



CAJA DE LA VIVIENDA
POPULAR

055

13 FEB 2023

Página 10 de 29

utilizado desde 1995 y reglamentado por el Decreto 441 de 2017, expedido por el Departamento Nacional de Planeación.

Dentro del análisis social, de las visitas realizadas se contempló la variable Debilidad Manifiesta que para el plan piloto evidenció 4 factores dominantes dentro de esta variable, los cuales se relacionan a continuación:

- Adulto mayor
- Persona en condición de discapacidad y/o enfermedades crónicas
- Jefatura única
- Persona sin capacidad de pago

Se precisa que los factores señalados anteriormente, no excluyen la presencia de factores diferentes de debilidad manifiesta, en casos adicionales se debe verificar por el componente social y dar la atención requerida.

ANÁLISIS ESTADÍSTICO DE LA MUESTRA

Para el cálculo de la muestra se realizó la siguiente ecuación:

$$Z = \frac{(N * Z^2 + P * Q)}{(e^2 * (N - 1) + Z^2 * P * Q)}$$
$$Z = \frac{(685 * 1.96^2 + 50 * 50)}{(7^2 * (685 - 1) + 1.96^2 * 50 * 50)} = 153$$

Donde las variables significan:

- N: Población total
- Z: Nivel de Confianza
- E: Error de estimación máxima aceptada
- P: Probabilidad que ocurra el evento estudiado
- Q: Probabilidad de que no ocurra el evento

Una vez analizado el resultado de esta ecuación se evidencia que la Caja de la Vivienda Popular posee una cartera finita lo que significa que es posible determinar la cantidad de elementos de estudio; esto se realizó para ver que muestra representativa era la correcta para toma de decisiones en cuanto a la

Código: 208-SADM-Ft-123
Versión: 03
Vigente: 07-01-2020

Calle 54 N° 13-30
Código Postal : 110231, Bogotá D.C.
PBX: 3494320
Fax: 3105684
www.cajaviviendapopular.gov.co
soluciones@cajaviviendapopular.gov.co



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

AS

COPIA CONTROLADA

reglamentación del acuerdo 857 de 2022. El resultado que arrojo la fórmula fue de una muestra representativa igual o superior a 153 deudores.

RESULTADOS PLAN PILOTO

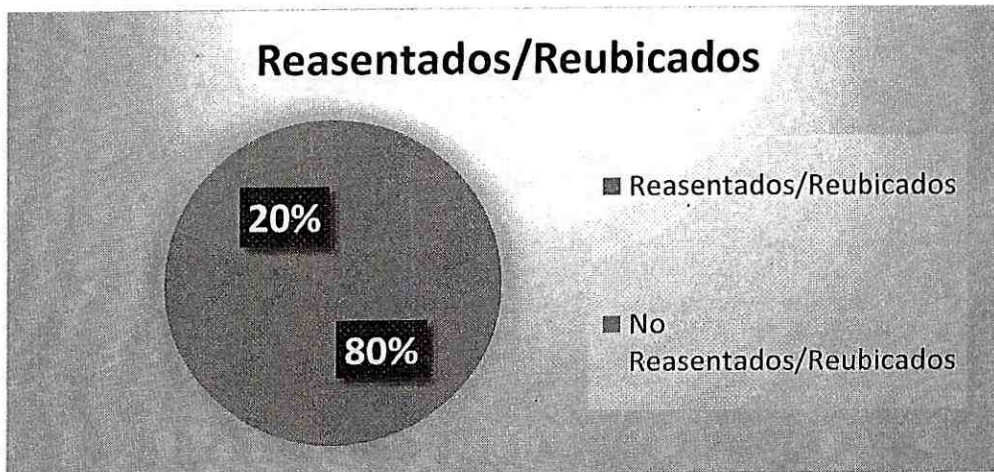
1. Componente Social

El presente resultado es producto de la caracterización efectuada a 250 hogares de los 676 en total, en donde se obtuvo como información más relevante lo siguiente:

Reasentados/Reubicados

Reasentados/Reubicados	201
No Reasentados/Reubicados	49

Tabla No. 1 Fuente: Equipo Social CVP – Fichas caracterización



Gráfica 1 Reasentados / Reubicados

El 20%, que corresponde a 49 familias no Reasentados/Reubicados, de las cuales 34 de ellas tienen clasificación Sisbén (2 pobreza extrema, 12 pobreza moderada y 20 vulnerables). Por su parte, 15 familias no cuentan con clasificación Sisbén, no obstante, en la caracterización se identificó que presentan alguna situación de debilidad manifiesta como se señala a continuación:

- 11 deudores son adultos mayores.
- 1 deudor presenta discapacidad.

Código: 208-SADM-FI-123
Versión: 03
Vigente: 07-01-2020

Calle 54 N° 13-30
Código Postal : 110231, Bogotá D.C.
PBX: 3494520
Fax: 3105684
www.cajaviviendapopular.gov.co
soluciones@cajaviviendapopular.gov.co



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

47

COPIA CONTROLADA



CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR

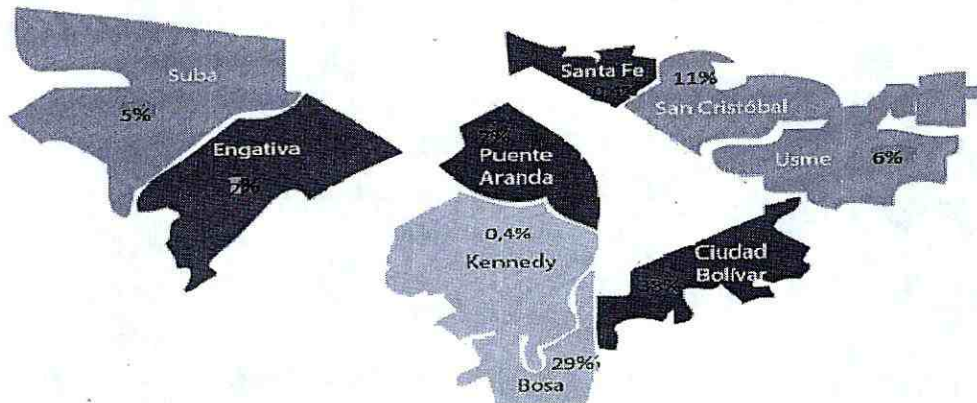
055

13 FEB 2023

Página 12 de 29

- 3 deudores sin capacidad de pago por bajos ingresos.

Atención Por Localidad



Gráfica 2 Atención por Localidad

En esta gráfica se destaca la atención que se ha realizado por las diferentes localidades, observando que la localidad de mayor impacto frente al Acuerdo 857 de 2022 es la Localidad de Ciudad Bolívar, debido a que en dicha localidad se desarrollaron el mayor número de proyectos de autoconstrucción por la Caja de la Vivienda Popular y reasentados o reubicados.

Localidad	Total Población Atendida
Bosa	73
Ciudad Bolívar	95
Engativá	6
Kennedy	1
Puente Aranda	18
San Cristóbal	27
Santa Fe	1

Código: 208-SADM-FI-123
Versión: 03
Vigente: 07-01-2020

Calle 54 N° 13-30
Código Postal : 110231, Bogotá D.C.
PBX: 3494320
Fax: 3105694
www.cajaviviendapopular.gov.co
soluciones@cajaviviendapopular.gov.co



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

18

COPIA CONTROLADA



Suba	13
Usme	16
Total general	250

Tabla No. 2 Fuente: Equipo Social CVP – Fichas caracterización

Clasificación SISBEN

Pobreza extrema	19
Pobreza moderada	60
Vulnerable	102
No vulnerable	11
No cuenta con clasificación	45
Fallecidos	13

Tabla No. 3: Fuente: Equipo Social CVP – Fichas caracterización



Gráfica 3 Clasificación SISBÉN

Código: 208-SADM-FI-123
Versión: 03
Vigente: 07-01-2020

Calle 54 N° 13-30
Código Postal : 110231, Bogotá D.C.
PBX: 3494520
Fax: 3105684
www.cajaviviendapopular.gov.co
soluciones@cajaviviendapopular.gov.co



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

COPIA CONTROLADA



CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR

055 13 FEB 2023

Página 14 de 29

Se puede observar en la gráfica No 3 que el 72% de los ciudadanos de la muestra, se encuentran clasificados en vulnerabilidad o pobreza en la Clasificación del Sisbén IV; la cual mide la capacidad de generar ingresos por parte de dichos hogares, indicando que estas familias no suplen las necesidades básicas.

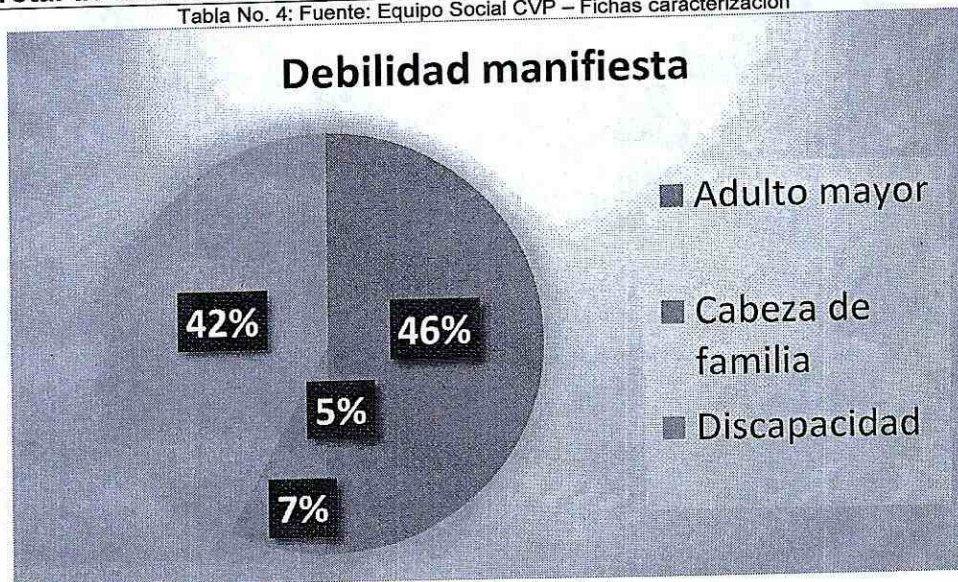
El 23% restante (5% no vulnerable y 18% sin clasificación), presentan una debilidad manifiesta conforme se señala a continuación:

Debilidad Manifiesta

Además de estos datos podemos resaltar la debilidad manifiesta de los titulares caracterizados de la siguiente manera:

Adulto mayor	115
Cabeza de familia	11
Discapacidad	18
Sin capacidad de pago	106
Total Debilidad Manifiesta	237
Fallecidos	13
Total de la muestra	250

Tabla No. 4: Fuente: Equipo Social CVP – Fichas caracterización



Gráfica 4 Debilidad Manifiesta

Las condiciones que más predominan son persona mayor y sin capacidad de pago con un 46% y 42% respectivamente, indicadores que se obtuvieron de la

Código: 208-SADM-FI-123
Versión: 03
Vigente: 07-01-2020

Calle 54 N° 13-30
Código Postal: 110231, Bogotá D.C.
PBX: 3494520
Fax: 3105684
www.cajaviviendapopular.gov.co
soluciones@cajaviviendapopular.gov.co



AK

COPIA CONTROLADA



información de la matriz de cantidad de personas del grupo familiar y sus respectivos ingresos.

Cantidad de integrantes por núcleo familiar

Familias	Integrantes núcleo familiar
115	1
41	2
37	3
25	4
13	5
9	6
4	7
5	8
1	9

Tabla No. 5 Fuente: Equipo Social CVP – Fichas caracterización

De la tabla No. 5 se deduce que un alto número de familias se encuentran conformadas por una sola persona, evidenciando una problemática social en la que los deudores, resultan ser personas mayores con enfermedades crónicas y que residen solos en sus viviendas sin el acompañamiento de un familiar.

Ocupación u Oficio

Trabajo Informal	96
Hogar	61
Desempleo	44
Trabajo Formal	23
Independiente	22
Pensionado	4

Tabla No. 6 Fuente: Equipo Social CVP – Fichas caracterización

Código: 208-SADM-FI-123
Versión: 03
Vigente: 07-01-2020

Calle 54 N° 13-30
Código Postal : 110231, Bogotá D.C.
PBX: 3494520
Fax: 3105E84
www.cajaviviendapopular.gov.co
soluciones@cajaviviendapopular.gov.co



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

47

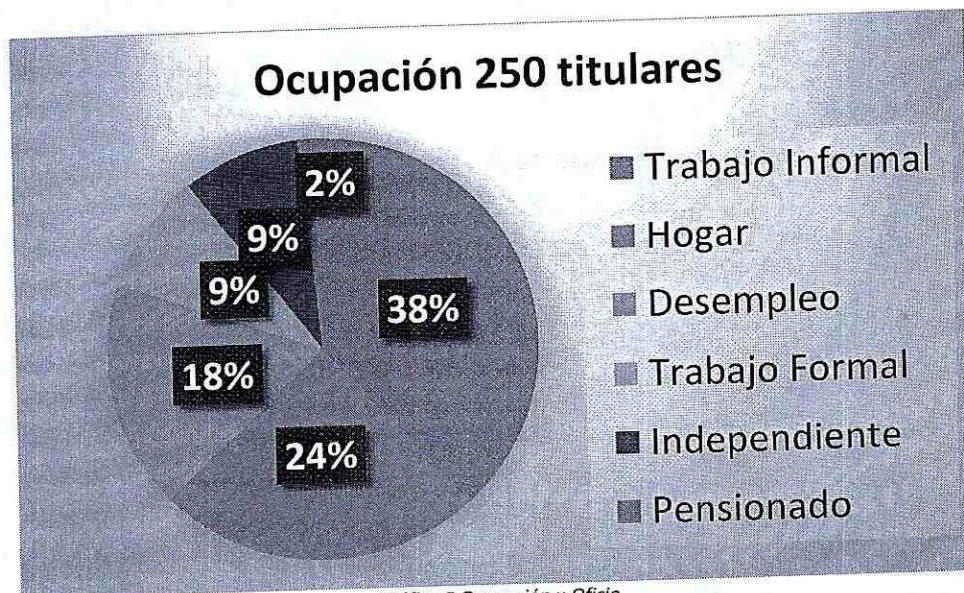
COPIA CONTROLADA



CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR

055 13 FEB 2023

Página 16 de 29



Gráfica 5 Ocupación u Oficio

Se observa que un gran número del total de la muestra de deudores continúan en la informalidad, que corresponde al 38%.

Subsidios del Estado

Desempleo	1
Familias en acción	1
Ingreso solidario	10
Tercera edad	37

Tabla No. 7: Fuente: Equipo Social CVP – Fichas caracterización

Código: 208-SADM-FI-123
Versión: 03
Vigente: 07-01-2020

Calle 54 N° 13-30
Código Postal: 110231, Bogotá D.C.
PBX: 3494320
Fax: 3105684
www.cajaviviendapopular.gov.co
soluciones@cajaviviendapopular.gov.co



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

18

COPIA CONTROLADA



Gráfica 6 Cantidad de integrantes por núcleo familiar

Un grupo bastante amplio, correspondiente al 76% de titulares que están recibiendo el subsidio C de persona mayor otorgado por las alcaldías locales y Secretaria Distrital de Integración Social, este es un auxilio promedio de \$130.000, que se brinda a personas que presentan una condición de vulnerabilidad entendida como escasos recursos para sobrevivir y al indagar con las familias, estos recursos son empleados generalmente para gastos asociados a la canasta familiar.

Sin subsidio y con necesidad de atención.

Una vez realizadas las visitas de caracterización a las familias, se evidenció que existe un alto porcentaje que requieren la prestación de oferta institucional de servicios sociales, conforme a la tabla que se relaciona a continuación:

Integración Social	56
Secretaria de Salud	8
Secretaria Distrital de Hábitat	1
No aplica	136

Tabla No. 8: Fuente: Equipo Social CVP – Fichas caracterización

Código: 208-SADM-FI-123
Versión: 03
Vigente: 07-01-2020

Calle 54 N° 13-30
Código Postal: 110231, Bogotá D.C.
PBX: 3494520
Fax: 3105684
www.cajaviviendapopular.gov.co
soluciones@cajaviviendapopular.gov.co



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Handwritten signature

COPIA CONTROLADA



CAJA DE LA VIVIENDA
POPULAR

Página 18 de 29

055 13 FEB 2023



Gráfica 7 Información de titulares sin subsidio y su respectivo porcentaje

El 68% de las personas que no tiene subsidio actualmente se debe a que los titulares que no están en el rango de edad, ni presentan situación alguna para acceder a subsidios; sin embargo, en las visitas domiciliarias se evidenció que hay 56 titulares que equivalen a un 32%, requieren algún tipo de ayuda social y serán objeto de remisión a las entidades competentes, en su mayoría por ser personas mayores que no han accedido a subsidio.

2. Componente Económico

Análisis Ingresos, Gastos y Capacidad de Pago

Ingresos de los deudores encuestados

Para establecer el nivel de ingresos de los deudores encuestados, se estableció un parámetro cuantitativo con base en la información encuestada en el desarrollo de la prueba. En particular y con relación a los ingresos, la encuesta o ficha de caracterización, para los ingresos se contempló categorías o rangos de ingresos de la siguiente manera:

- Sin Ingresos
- Menos de 1 SMMLV

Código: 208-SADM-FI-123
Versión: 03
Vigente: 07-01-2020

Calle 54 N° 13-30
Código Postal: 110231, Bogotá D.C.
PBX: 3494320
Fax: 3105684
www.cajaviviendapopular.gov.co
soluciones@cajaviviendapopular.gov.co



AX

COPIA CONTROLADA



CAJA DE LA VIVIENDA
POPULAR

055 13 FEB 2023

Página 19 de 29

- Entre 1 y 2 SMMLV
- Entre 2 y 4 SMMLV
- Mayor a 4 SMMLV

La muestra arrojó deudores que no respondieron a la pregunta y a los cuales se les asignó la categoría de "SIN INFORMACIÓN"

Para el análisis cuantitativo de los ingresos se tuvo en cuenta la siguiente escala para obtener información cuantitativa:

- Para la categoría Sin Ingresos, se estableció el valor de \$0
- Para la categoría "Menos de 1 SMMLV", se estableció el valor de \$1.160.000 cifra que equivale a 1 salario mínimo de la vigencia 2023.
- Para la categoría "Entre 1 y 2 SMMLV", se estableció el valor de \$1.740.000 cifra que corresponde al promedio de los valores extremos del rango.
- Para la categoría "Entre 2 y 4 SMMLV", se estableció el valor de \$3.480.000 cifra que corresponde al promedio de los valores extremos del rango.
- Para la categoría "Mayor a 4 SMMLV", no se estableció el valor por cuanto ningún encuestado eligió dicha opción.

Los resultados del análisis se resumen en la siguiente tabla y gráfica:

RANGO DE INGRESOS	Cantidad
Sin Ingresos (\$0)	10
Menos de 1 SMMLV (\$1.160.000)	167
Entre 1 y 2 SMMLV (\$1.740.000)	59
Entre 2 y 4 SMMLV (\$3.480.000)	1
Deudor Fallecido	13
TOTAL	250

Tabla No. 9 Fuente: Equipo Social CVP – Cálculos Subdirección Financiera CVP

Código: 208-SADM-FI-123
Versión: 03
Vigente: 07-01-2020

Calle 54 N° 13-30
Código Postal : 110231, Bogotá D.C.
PBX: 3494320
Fax: 3105684
www.cajaviviendapopular.gov.co
soluciones@cajaviviendapopular.gov.co



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

As

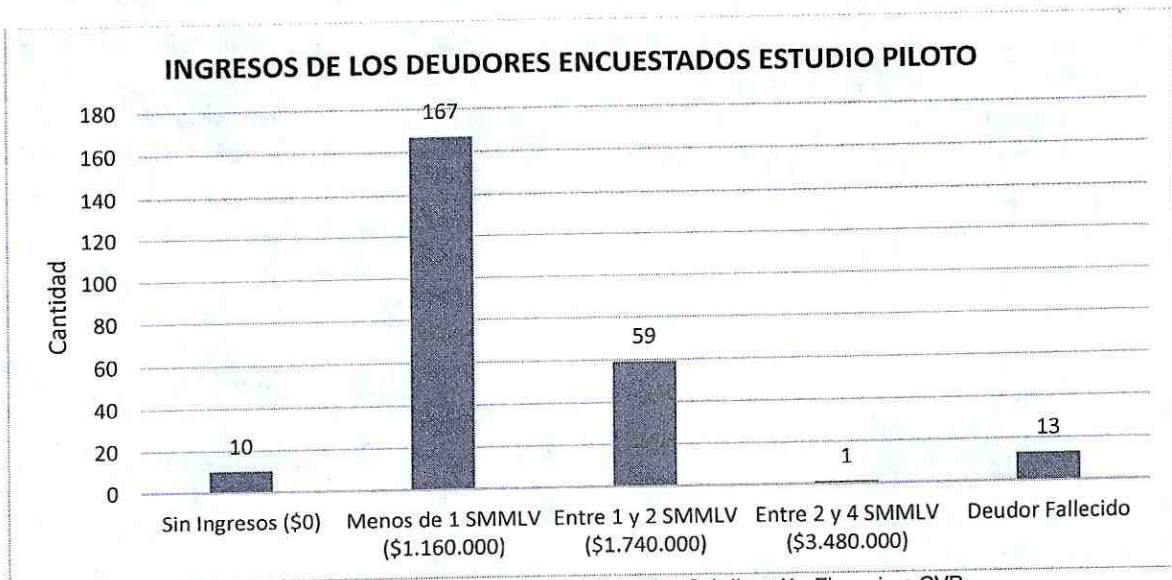
COPIA CONTROLADA



CAJA DE LA VIVIENDA
POPULAR

055 13 FEB 2023

Página 20 de 29



Gráfica 8 Fuente: Equipo Social CVP – Cálculos Subdirección Financiera CVP

De conformidad con la información recolectada en el marco del plan piloto de aplicación de fichas de caracterización socioeconómica, se advierte en primer lugar que esta información corresponde a lo manifestado por los encuestados. Por otra parte, se muestra que el 66,80% de los encuestados gana menos de 1 SMMLV, el 23,60% gana entre 1 y 2 SMMLV, el 4,00% no tiene ingresos, el 5,20% corresponde a deudores fallecidos y el 0,40% corresponde a hogares que obtienen entre 2 y 4 SMMLV.

Gastos de los deudores encuestados

Para analizar el nivel de gastos de los deudores encuestados, se estableció un parámetro cuantitativo con base en la información recolectada en el desarrollo de la prueba piloto. En particular y con relación a los gastos, la encuesta o ficha de caracterización, se contempló categorías o rangos de gastos que se muestran a continuación:

- Sin Gastos
- Deudor fallecido
- Menos de 1 SMMLV
- Entre 1 y 2 SMMLV
- Entre 2 y 4 SMMLV

Código: 208-SADM-FI-123
Versión: 03
Vigente: 07-01-2020

Calle 54 N° 13-30
Código Postal : 110231, Bogotá D.C.
PBX: 3494320
Fax: 3105684
www.cajaviviendapopular.gov.co
soluciones@cajaviviendapopular.gov.co



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Handwritten signature

COPIA CONTROLADA



CAJA DE LA VIVIENDA
POPULAR

055

13 FEB 2023

Página 21 de 29

Para el análisis cuantitativo de los ingresos se formuló la siguiente escala:

- Para la categoría Sin Gastos, se estableció el valor de \$0
- Para la categoría "Menos de 1 SMMLV", se estableció el valor de \$1.160.000 cifra que equivale a 1 salario mínimo de la vigencia 2023.
- Para la categoría "Entre 1 y 2 SMMLV", se estableció el valor de \$1.740.000 cifra que corresponde al promedio de los valores extremos del rango.
- Para la categoría "Entre 2 y 4 SMMLV", se estableció el valor de \$3.480.000 cifra que corresponde al promedio de los valores extremos del rango.
- Para la categoría "Mayor a 4 SMMLV", no se estableció el valor por cuanto ningún encuestado eligió dicha opción.

Los resultados se resumen en la siguiente tabla y gráfica:

RANGO DE GASTOS	Cantidad
Menos de 1 SMMLV (\$1.160.000)	158
Entre 1 y 2 SMMLV (\$1.740.000)	74
Entre 2 y 4 SMMLV (\$3.480.000)	5
Deudor Fallecido	13
TOTAL	250

Tabla No. 10 Fuente: Equipo Social CVP – Cálculos Subdirección Financiera CVP

Código: 208-SADM-Ft-123
Versión: 03
Vigente: 07-01-2020

Calle 54 N° 13-30
Código Postal : 110231, Bogotá D.C.
PBX: 3494520
Fax: 3105684
www.cajaviviendapopular.gov.co
soluciones@cajaviviendapopular.gov.co



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

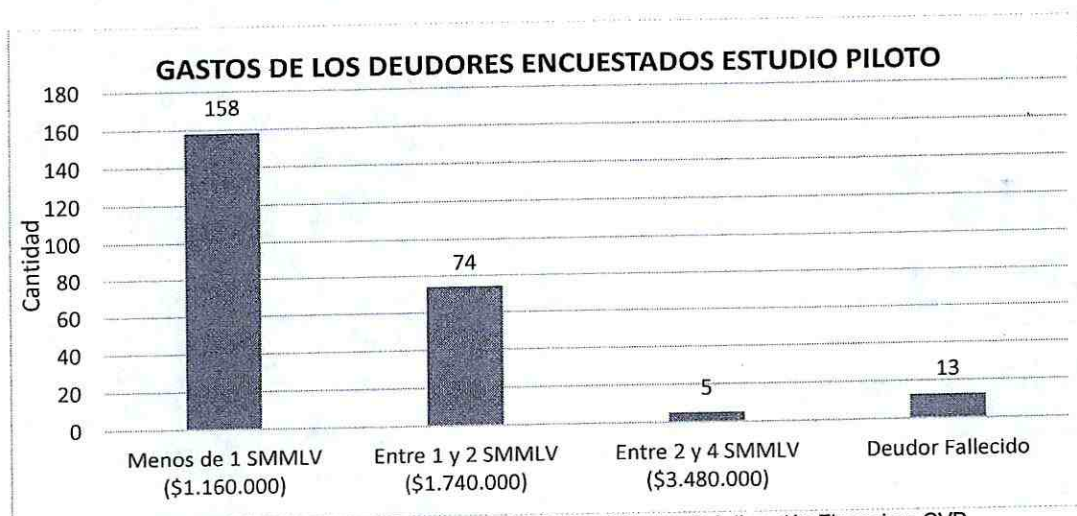
COPIA CONTROLADA



CAJA DE LA VIVIENDA POPULAR

Página 22 de 29

055 13 FEB 2023



Gráfica 9 Fuente: Equipo Social CVP – Cálculos Subdirección Financiera CVP

De conformidad con la información recolectada en el marco del plan piloto de aplicación de fichas de caracterización socioeconómica, se advierte que el 63,20% de los encuestados gasta menos de 1 SMMLV, el 29,60% gasta entre 1 y 2 SMMLV, el 5,20% corresponde a deudores fallecidos y el 2,0% corresponde a hogares que gasta entre 2 y 4 SMMLV.

Capacidad de pago de los deudores encuestados

Para analizar la capacidad de pago de los deudores encuestados, se partió de la información cuantitativa de ingresos y gastos, de conformidad con las equivalencias realizadas y las categorías o rangos establecidos en la encuesta.

De los valores de los ingresos se restaron los valores de los gastos, y se obtuvieron 5 categorías de capacidades de pagos estimadas, a saber:

- -\$ 2.320.000
- -\$ 1.740.000
- -\$ 1.160.000
- -\$ 580.000
- \$ 0

También hubo información de 13 deudores que se encuentran fallecidos y por consiguiente en dichos casos no es viable determinar la capacidad de pago. Los resultados se resumen en la siguiente tabla y gráfica:

Código: 208-SADM-FI-123
Versión: 03
Vigente: 07-01-2020

Calle 54 N° 13-30
Código Postal: 110231, Bogotá D.C.
PBX: 3494320
Fax: 3105684
www.cajaviviendapopular.gov.co
soluciones@cajaviviendapopular.gov.co



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

COPIA CONTROLADA



CAJA DE LA VIVIENDA
POPULAR

055

13 FEB 2023

Página 23 de 29

Capacidad de Pago Estimada (Ingresos-Gastos)	Cantidad Deudores	Con capacidad de pago
-\$ 2.320.000	1	No
-\$ 1.740.000	3	No
-\$ 1.160.000	10	No
-\$ 580.000	19	No
\$ -	203	No
\$ 580.000	1	Si
Fallecido	13	N.A.
TOTAL	250	

Tabla No. 11 Fuente: Equipo Social CVP - Cálculos Subdirección Financiera CVP

El análisis indica que 236 deudores, es decir el 94,4% del total de la muestra no tiene capacidad de pago; además, como se mencionó con anterioridad, 13 deudores se encuentran fallecidos. Con esto se evidencia que, de los datos recolectados, solamente un deudor cuenta con la capacidad de pagar su deuda.

Se destaca también que en 33 casos, es decir el 13,2% del total, los gastos de los deudores superan sus ingresos.

- Conclusiones de la clasificación SISBEN IV vs capacidad de pago

El análisis de la clasificación SISBEN IV en relación con la capacidad de pago del hogar o deudor se realizó bajo los siguientes parámetros:

- Para el presente análisis se excluyeron 13 deudores que se encuentran fallecidos y por consiguiente en dichos casos no es viable determinar la capacidad de pago, es decir que para el presente análisis se consideraron 237 casos de la muestra total.
- De conformidad con la consulta de la clasificación SISBEN IV realizada en el siguiente enlace y con corte a junio de 2022, <https://www.sisben.gov.co/Paginas/consulta-tu-grupo.aspx>, se estableció que de los 237 deudores, 192 tienen clasificación y en 45 casos no hay clasificación SISBEN IV.
- De los 192 casos con clasificación SISBEN IV, hay 20 en el Grupo A que corresponde a población en pobreza extrema, y que, en promedio, y de conformidad con la ficha de caracterización socio económica aplicada, tienen

Código: 208-SADM-FI-123
Versión: 03
Vigente: 07-01-2020

Calle 54 N° 13-30
Código Postal : 110231, Bogotá D.C.
PBX: 3494320
Fax: 3105684
www.cajaviviendapopular.gov.co
soluciones@cajaviviendapopular.gov.co



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

4

COPIA CONTROLADA



CAJA DE LA VIVIENDA
POPULAR

055

13 FEB 2023

Página 24 de 29

una capacidad de pago negativa de -\$116.000, es decir que sus gastos son mayores a sus ingresos.

- Hay 59 casos en el Grupo B que corresponde a población en pobreza moderada, y que en promedio, y de conformidad con la ficha de caracterización socio económica aplicada, tienen una capacidad de pago negativa de -\$98.305, es decir que sus gastos son mayores a sus ingresos.
- Hay 102 casos en el Grupo C que corresponde a población vulnerable, y que, en promedio, y de conformidad con la ficha de caracterización socio económica aplicada, tienen una capacidad de pago negativa de -\$147.843, es decir que sus gastos son mayores a sus ingresos.
- Hay 11 casos en el Grupo D, y que, en promedio, y de conformidad con la ficha de caracterización socio económica aplicada, tienen una capacidad de pago negativa de -\$210.909, es decir que sus gastos son mayores a sus ingresos.

SISBEN IV	Promedio de Estimación de la Capacidad de Pago del hogar	No. Casos	De
A	-\$ 116.000	20	
B	-\$ 98.305	59	
C	-\$ 147.843	102	
D	-\$ 210.909	11	
Sin Clasificación	-\$ 90.222	45	

Fuente: Equipo Social CVP – Cálculos Subdirección Financiera CVP

- De los 250 se evidenció que 80 % de los titulares presentan algún tipo de vulnerabilidad, por las condiciones en las cuales se encuentran viviendo, bien sea por su avanzada edad, por alguna debilidad manifiesta, por sus bajos ingresos económicos o incapacidad de producirlos y por las escasas redes de apoyo familiar.
- Esta caracterización logró evidenciar una problemática social de los deudores de contratos de mutuo, tales como: personas mayores con enfermedades crónicas, quienes se encuentran residiendo solos en sus viviendas sin acompañamiento familiar, casos de familias en las cuales presentan uno o varios integrantes con discapacidad, lo que supone, implica que sus cuidadores no puedan generar ingresos, así mismo, casos donde se

Código: 208-SADM-FI-123
Versión: 03
Vigente: 07-01-2020

Calle 54 N° 13-30
Código Postal: 110231, Bogotá D.C.
PBX: 3494320
Fax: 3105664
www.cajaviviendapopular.gov.co
soluciones@cajaviviendapopular.gov.co



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

AX

COPIA CONTROLADA



CAJA DE LA VIVIENDA
POPULAR

055

13 FEB 2023

Página 25 de 29

presenta desempleo constante de los integrantes de la familia, por bajo nivel educativo o dificultad de emplearse de manera formal, lo que conlleva a la empleabilidad informal y esporádica, vendedores.

- Algunas familias manifestaron que dentro de sus núcleos familiares se presentan casos de consumos de sustancias psicoactivas, principalmente en jóvenes, así como, casos de jefatura única, por ende, se puede demostrar que las condiciones familiares van arraigadas al factor económico por lo cual no les permite mejorar su calidad de vida en todos los ámbitos.
- La mayoría de las familias tienen como única vivienda, la afectada por la deuda y no tienen otra alternativa habitacional diferente para residir con sus familias, ni la posibilidad de pagar alquileres, puesto que sus ingresos son menores a los necesarios para suplir necesidades de alimentación y pago de servicios públicos.

En ese orden de ideas y dado el alto grado de vulnerabilidad de los deudores, se propone otorgar como beneficio lo ya autorizado por el Concejo Distrital, pertinente al otorgamiento del descuento del 100% de los intereses para los deudores reasentados o reubicados por orden administrativa; los deudores que se encuentren en los grupos A, B, y C del SISBEN (Pobreza extrema, pobreza moderada y Vulnerable) y los deudores que se encuentren en debilidad manifiesta, conforme la caracterización que realice la la Caja de la Vivienda Popular.

Los deudores de contratos de mutuo que no se encuentren en ninguna de las condiciones anteriormente señaladas solo accederán al 75% de descuento de los intereses, como quiera que los mismos podrían tener capacidad de pago, y no se encuentran en las criterios socioeconómicos de mayor vulnerabilidad; este caso sería sumamente excepcional pues lo encontrado no refleja población con capacidad de pago, sin perder de vista que el propósito inicial de la administración distrital radicada en el Concejo era la de la extinción del 100% de las obligaciones.

ARTICULADO PROPUESTO

Conforme el análisis anterior realizado a partir de las disposiciones establecidas en el Acuerdo 857 de 2022, el plan piloto de la caracterización socioeconómica de los deudores del Contrato de mutuo, se establece el siguiente articulado para la aplicación de los beneficios económicos:

Código: 208-SADM-FI-123
Versión: 03
Vigente: 07-01-2020

Calle 54 N° 13-30
Código Postal : 110231, Bogotá D.C.
PBX: 3494520
Fax: 3105664
www.cajaviviendapopular.gov.co
soluciones@cajaviviendapopular.gov.co



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

COPIA CONTROLADA



**CAJA DE LA VIVIENDA
POPULAR**

055

13 FEB 2023

Página 26 de 29

ARTÍCULO PRIMERO. - Objeto: Crear, reglamentar e implementar el plan de beneficios económicos, en favor de los deudores por contratos de mutuo, con el fin de garantizar el derecho fundamental a la vivienda digna.

ARTÍCULO SEGUNDO. – Campo de Aplicación: El presente plan de beneficios se aplicará a la población deudora de la Caja de la Vivienda Popular, con ocasión a los contratos de mutuo para la adquisición de vivienda de interés social.

ARTÍCULO TERCERO: Población Objeto del Plan de Beneficios Económicos: En cumplimiento de lo señalado en el artículo segundo del Acuerdo Distrital No. 857 de 2022, las poblaciones beneficiarias del plan de beneficios económicos son:

1. Deudores por contrato de mutuo que hayan sido objeto de reasentamiento o reubicación por orden administrativa o judicial;
2. Deudores por contrato de mutuo que se encuentren catalogados en pobreza extrema o moderada, y vulnerabilidad;
3. Los deudores por contrato de mutuo que no hagan parte de los numerales anteriores.

ARTÍCULO CUARTO: Plan de Beneficios Económicos a Favor de los Deudores de Contrato de Mutuo: Se crea como Plan de Beneficio Económico a favor de deudores de contrato de mutuo:

1. Descuento del 100% de los intereses a los deudores cuya obligación corresponda a un contrato de mutuo para la adquisición de vivienda de interés social, que cumplan con alguna de las siguientes características:
 - 1.1. Deudores reasentados o reubicados por orden administrativa o judicial.
 - 1.2. Deudores que se encuentren clasificados en el SISBEN dentro de uno de los grupos:
 - 1.2.1. A – Pobreza Extrema.
 - 1.2.2. B – Pobreza Moderada.
 - 1.2.3. C - Vulnerable.
 - 1.3. Deudores en debilidad manifiesta conforme caracterización realizada por la Caja de la Vivienda Popular.
2. Descuento del 75% de los intereses a los deudores cuya obligación corresponda a un contrato de mutuo para la adquisición de vivienda de interés social y no se encuentran caracterizados en ninguno de los numerales anteriores.

Código: 208-SADM-FI-123
Versión: 03
Vigente: 07-01-2020

Calle 54 N° 13-30
Código Postal : 110231, Bogotá D.C.
PBX: 3494320
Fax: 3105684
www.cajaviviendapopular.gov.co
soluciones@cajaviviendapopular.gov.co



[Handwritten mark]

COPIA CONTROLADA



CAJA DE LA VIVIENDA
POPULAR

055

13 FEB 2023

Página 27 de 29

3. Flexibilización de los plazos en los acuerdos de pago para la cancelación del capital y/o saldo de los intereses, conforme a la capacidad de pago del deudor, plazo que oscilará entre 1 y 180 meses, según caracterización.

ARTÍCULO QUINTO: Caracterización de la Población Objeto del Plan de Beneficios Económicos: La Caja de la Vivienda Popular, a través del equipo social de la Entidad, adelantará las gestiones tendientes a la caracterización de los deudores por contrato de mutuo, población objeto del Plan de Beneficios Económicos, conforme formato que hace parte integral del presente acuerdo, en un término no mayor de tres (3) meses contados a partir de la expedición de la presente reglamentación.

Dentro de la caracterización se podrá incluir la información que sobre el deudor se tenga en los instrumentos estadísticos y de clasificación socioeconómica establecidos a nivel nacional, tales como el DANE, SISBEN, entre otros.

PARÁGRAFO 1: Si al momento de realizar la caracterización, se evidencia que el deudor ha fallecido, se debe diligenciar el formato con la información que se cuente, al cual se adjuntará prueba sumaria como el Registro Civil de Defunción o Certificado del Estado de la Cédula expedido por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

PARAGRAFO 2: Para acceder a la suscripción de un acuerdo de pago el deudor deberá estar caracterizado.

ARTÍCULO SEXTO: Depuración de la cartera: Una vez aplicado el descuento de los intereses, podrá darse aplicación a la Depuración de Cartera de conformidad con las disposiciones especiales que se fijen en el Reglamento Interno de Recaudo y Administración de Cartera de la Caja de la Vivienda Popular, en atención a lo establecido en el artículo 39 del Acuerdo Distrital 761 de 2020, Acuerdo Distrital 857 de 2022 y demás normas que regulen la materia.

ARTÍCULO SÉPTIMO: Acuerdos de Pago. Los deudores cuyas obligaciones no fueron objeto de depuración conforme lo señala el artículo sexto del presente acto administrativo y se encuentran caracterizados con capacidad de pago, podrán acogerse a la suscripción de un acuerdo de pago, previa validación de dicha capacidad por la Subdirección Financiera y análisis de la tasa de interés a aplicar la cual será informada al deudor.

ARTÍCULO OCTAVO: Para acceder a la suscripción de un acuerdo de pago el deudor con capacidad de pago debe Diligenciar documento en el que se manifestará:

1. La voluntad de suscribir un acuerdo de pago.
2. El plazo en el cual cumplirá con el pago de la obligación entre 1 y 180 meses.
3. La aceptación de la tasa de interés informada por la Subdirección Financiera.

Código: 208-SADM-FI-123
Versión: 03
Vigente: 07-01-2020

Calle 54 N° 13-30
Código Postal : 110231, Bogotá D.C.
PBX: 3494520
Fax: 3105684
www.cajaviviendapopular.gov.co
soluciones@cajaviviendapopular.gov.co



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

COPIA CONTROLADA



CAJA DE LA VIVIENDA
POPULAR

055

13 FEB 2023

Página 28 de 29

Parágrafo 1.- El análisis de la tasa de interés realizado por la Subdirección Financiera tendrá en consideración la capacidad de pago del deudor, y que la misma no sea contraria a los parámetros establecidos en el Acuerdo 857 de 2022.

Parágrafo 2.- Los acuerdos de pago pueden ser suscritos por un tercero en cumplimiento de lo establecido en el artículo 1630 del Código Civil, siempre y cuando exista prueba que quien suscribe el documento es el actual poseedor del inmueble en caso que el predio se encuentre a nombre de un tercero diferente a la Caja de la Vivienda Popular.

Para aquellos predios que aún no se encuentran titulados, debe contar con la aprobación de la cesión por parte de la Caja de la Vivienda Popular.

Parágrafo 3.- El Contador de la Entidad realizará los registros pertinentes para que dichos acuerdos de pago y valores se reflejen en los Estados Contables, demás bases de datos y las actuaciones contables y financieras a que haya lugar.

Parágrafo 4.- Se podrán suspender de mutuo acuerdo los procesos judiciales que se adelanten para el cobro de las obligaciones con ocasión a la suscripción del acuerdo de pago.

Parágrafo 5.- En caso en que el deudor incumpla lo pactado en el Acuerdo suscrito, podrá perder los beneficios que fueron otorgados conforme al presente Acuerdo y se podrán reactivar los procesos de cobro judicial que fueron suspendidos con ocasión a la celebración del acuerdo de pago y/o la presentación de nuevos procesos persuasivos y judiciales.

ARTÍCULO NOVENO: La Subdirección Financiera realizará la aplicación de los pagos y ajustes en el sistema de información de cartera Formula 4GL y en la contabilidad de la Entidad.

REFERENCIAS

de Colombia, M. de S. y. P. S. (n.d.). *Discapacidad*. Gov.co. Retrieved January 30, 2023, from <https://www.minsalud.gov.co/proteccionsocial/promocion-social/Discapacidad/Paginas/>

Derecho del Bienestar Familiar [CONCEPTO_ICBF_000011_2019]. (n.d.). Instituto Colombiano de Bienestar Familiar - ICBF. Retrieved January 30, 2023, from https://www.icbf.gov.co/cargues/avance/docs/concepto_icbf_000011_2019.html

Código: 208-SADM-FI-123
Versión: 03
Vigente: 07-01-2020

Calle 54 N° 13-30
Código Postal : 110231, Bogotá D.C.
PBX: 3494320
Fax: 3105684
www.cajaviviendapopular.gov.co
soluciones@cajaviviendapopular.gov.co



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

COPIA CONTROLADA



CAJA DE LA VIVIENDA
POPULAR

055

13 FEB 2023

Página 29 de 29

Blog, D. E. (2021, June 17). *Diferencia entre capacidad de pago y capacidad de endeudamiento.* DataCrédito; DataCrédito Empresas.
<https://www.datacreditoempresas.com.co/blog-datacredito-empresas/diferencia-entre-capacidad-de-pago-y-capacidad-de-endeudamiento/>

✕

VBO *[Signature]*

Código: 208-SADM-FI-123
Versión: 03
Vigente: 07-01-2020

Calle 54 N° 13-30
Código Postal : 110231, Bogotá D.C.
PBX: 3494520
Fax: 3105684
www.cajaviviendapopular.gov.co
soluciones@cajaviviendapopular.gov.co



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

