



## Mi Casa Ya: funcionamiento, desempeño inicial e impacto social

- El programa Mi Casa Ya se reglamentó con la expedición, en marzo de 2015, del Decreto 428 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, con el fin de facilitar la adquisición de vivienda por parte de aquellos hogares que, a pesar de contar con capacidad de endeudamiento, necesitan de un Subsidio Familiar de Vivienda –SFV– para adquirir una solución habitacional acorde con sus necesidades.
- Mi Casa Ya comprende un SFV directo y un subsidio a la tasa de interés. El monto del SFV depende del rango de ingresos del hogar. El primer rango es para los hogares con ingresos mayores a dos e inferiores o iguales a tres SMMLV y el segundo, para los de ingresos mayores a tres y de hasta cuatro SMMLV. En el caso del subsidio a la tasa de interés, en ambos rangos se contempla el otorgamiento de cuatro puntos porcentuales sobre la tasa de interés pactada en el crédito hipotecario.
- El segmento de Vivienda de Interés Social –VIS– experimentó una moderación en su ritmo de crecimiento entre 2013 y 2014, a pesar de mantenerse en niveles altos en la mayoría de sus indicadores de actividad. Estos comportamientos han comenzado a revertirse en los primeros meses de 2015 con el efecto del programa Mi Casa Ya sobre la construcción y el mercado de viviendas de interés social.
- Mi Casa Ya responde a necesidades específicas de un segmento de población que a pesar de contar con capacidad de endeudamiento, requiere de subsidios directos y a la tasa de interés para lograr el cierre financiero. Esta población enfrenta barreras importantes para acceder a soluciones adecuadas de vivienda propia puesto que no cuenta con patrimonio de vivienda al momento de la compra, posee baja capacidad de ahorro y experimenta dificultades para obtener financiamiento hipotecario formal dados sus altos niveles de informalidad laboral, además de las limitaciones impuestas por la regulación actual. A pesar del positivo impacto social de esta medida, el desarrollo futuro de este tipo de mecanismos debe encaminarse hacia la inclusión de la población con ingresos laborales de origen informal cuyas características impiden su acceso al financiamiento hipotecario formal.

9 de noviembre de 2015

Director:

**Santiago Castro Gómez**

ASOBANCARIA:

**Santiago Castro Gómez**  
Presidente**Jonathan Malagón**  
Vicepresidente Técnico**Germán Montoya**  
Director Económico

Para suscribirse a Semana Económica, por favor envíe un correo electrónico a [semanaeconomica@asobancaria.com](mailto:semanaeconomica@asobancaria.com) o visítenos en <http://www.asobancaria.com>

Visite nuestros portales:  
[www.asobancaria.com](http://www.asobancaria.com)  
[www.yodecidomibanco.com](http://www.yodecidomibanco.com)  
[www.sabermassermas.com](http://www.sabermassermas.com)  
[www.abcmicasa.com](http://www.abcmicasa.com)



Edición 1020

## Mi Casa Ya: funcionamiento, desempeño inicial e impacto social

El programa Mi Casa Ya se reglamentó con la expedición, en marzo de 2015, del Decreto 428 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, con el fin de facilitar la adquisición de vivienda por parte de aquellos hogares que a pesar de contar con capacidad de endeudamiento, necesitan de un Subsidio Familiar de Vivienda –SFV– para adquirir una solución habitacional acorde con sus necesidades y que, por sus características, no habían sido objeto de otros programas como Viviendas Gratuitas o Casa Ahorro<sup>1</sup>.

Con el fin de analizar el alcance e impacto de esta medida esta Semana Económica hace un recuento del funcionamiento de este programa que cuenta con 130 mil cupos para el periodo 2015-2018 y permite una fácil asignación y efectiva ejecución del SFV y del subsidio a la tasa de interés para la compra de Vivienda de Interés Social – VIS. Adicionalmente, se expone el desempeño reciente del segmento VIS y la importancia de este tipo de subsidios para permitir el acceso a soluciones adecuadas de vivienda.

### ¿Cómo funciona Mi Casa Ya?

Mi Casa Ya está diseñado para aquellas familias que logren el cierre financiero para adquirir su vivienda mediante el SFV, el ahorro destinado para la compra del inmueble y el préstamo hipotecario. Es así como uno de los requisitos para ser beneficiarios del programa es contar con un crédito hipotecario aprobado por parte de una entidad financiera.

Los potenciales hogares beneficiarios podrán estar conformados por una o más personas<sup>2</sup>, no deben ser propietarios de vivienda en el territorio nacional y deben contar con ingresos familiares totales mayores a dos Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes –SMMLV– e inferiores a cuatro SMMLV (entre \$1.288.700 y \$2.577.400 para el 2015). Adicionalmente, ninguno de los miembros del hogar puede haber sido beneficiario de un SFV por parte de las Cajas de Compensación Familiar o Fonvivienda,

<sup>1</sup> El programa de Viviendas Gratuitas se dirigió a los hogares más vulnerables (desplazados; afectados por desastres naturales, calamidades públicas o emergencias; en zonas de alto riesgo no mitigable; vinculados a programas sociales del Estado para la superación de la pobreza extrema) y subsidió al 100% viviendas de interés prioritario – VIP. Casa Ahorro o VIPA se enfoca en los hogares con ingresos de hasta 2 SMMLV para adquirir VIP.

<sup>2</sup> De acuerdo con el párrafo del artículo 8° del Decreto 428 de 2015, los hogares beneficiarios del programa serán aquellos conformados por una o más personas que integren 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 hasta el segundo grado consanguinidad, primero de afinidad y único civil.

#### Editor

Germán Montoya  
Director Económico

#### Participaron en esta edición:

Constanza Eraso  
Maira Rocío Pérez  
Juan David Durán



salvo las excepciones de ley<sup>3</sup>, ni de los subsidios a las tasas de interés en créditos de vivienda<sup>4</sup>.

En cuanto a los beneficios, en el caso del SFV su monto depende del rango de ingresos del hogar. El primer rango es para los hogares con ingresos mayores a dos e inferiores o iguales a tres SMMLV y el segundo, para los de ingresos mayores a tres y de hasta cuatro SMMLV (Tabla 1).

**Tabla 1. Valor del SFV del programa Mi Casa Ya por rango de ingresos familiares**

Rango ingresos familiares	Valor del subsidio
<b>Rango 1:</b> 2 a 3 SMMLV (\$1,3 a \$1,9 millones en 2015)	20 SMMLV (\$12,9 millones en 2015)
<b>Rango 2:</b> 3 a 4 SMMLV (\$1,3 a \$1,9 millones en 2015)	12 SMMLV (\$7,7 millones en 2015)

**Fuente:** Elaboración Asobancaria.

En el caso del subsidio a la tasa de interés, en ambos rangos se contempla el otorgamiento de cuatro puntos porcentuales sobre la tasa de interés pactada en el crédito hipotecario, según la disponibilidad de cupos de cobertura del programa al momento del desembolso del respectivo crédito.

Respecto a las características de la vivienda, los interesados deben adquirir una vivienda nueva urbana con valor mayor a 70 y de hasta 135 SMMLV (\$45'104.500 - \$86'987.250 en 2015) que no esté ubicada en Bogotá D.C. o sus municipios aledaños: Soacha, Cajicá, Chía, Facatativá, Funza, Fusagasugá, Girardot, Madrid, Mosquera y Zipaquirá, con el objeto de priorizar las ciudades con poca disponibilidad de SFV (Gráfico 1). Sobre esta condición, es importante resaltar el hecho de que el programa responde a la escasez de SFV en

ciudades intermedias y pequeños municipios, reduciendo así las disparidades regionales en este respecto.

## Postulación y asignación de los beneficios

Sin duda, una de las principales innovaciones de este programa tiene que ver con el proceso operativo de postulación al SFV que se simplifica y facilita para los hogares, ya que solo deben aportar información básica, de manera prácticamente inmediata obtienen respuesta sobre si pueden ser beneficiarios y todo el trámite se surte dentro del proceso de otorgamiento del crédito.

De esta manera, los hogares que se acerquen a los establecimientos de crédito deben diligenciar el Formato de Inscripción para Postulantes al Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social dispuesto por Fonvivienda mediante la Resolución 390 de 2015<sup>5</sup>. En este documento de seis secciones<sup>6</sup> el hogar conoce la información de acceso y terminación de los beneficios del programa, solicita su vinculación a este y aporta unos datos básicos, además de dar las respectivas autorizaciones para el manejo de su información de acuerdo con la Ley de Habeas Data.

Con la presentación del formato antes descrito y con el trámite de aprobación del crédito hipotecario, los establecimientos de crédito, a través de un sistema de información en línea dispuesto por Fonvivienda<sup>7</sup>, validan para todos los miembros del hogar: (i) que los números de identificación sean válidos; (ii) la tenencia de inmuebles en el territorio nacional, de acuerdo con los registros de la Superintendencia de Notariado y Registro; (iii) asignaciones previas de SFV según las bases aportadas por Fonvivienda y (iv) asignaciones previas de subsidio a la tasa de interés según la información de marcación de créditos desembolsados con este beneficio. Adicionalmente, dentro de la gestión del crédito

<sup>3</sup> Salvo quienes hayan perdido la vivienda por imposibilidad de pago (artículo 33 de la Ley 546 de 1999) o cuando la vivienda en la cual se haya aplicado el subsidio haya resultado totalmente destruida o quedada inhabitable como consecuencia de desastres naturales, calamidades públicas, emergencias, o atentados terroristas, o que haya sido abandonada o despojada en el marco del conflicto armado interno.

<sup>4</sup> Establecidos en los Decretos 1143 de 2009, 1190 de 2012, 701 de 2013 o 161 de 2014, y las normas que lo reglamenten, modifiquen, adicionen o sustituyan.

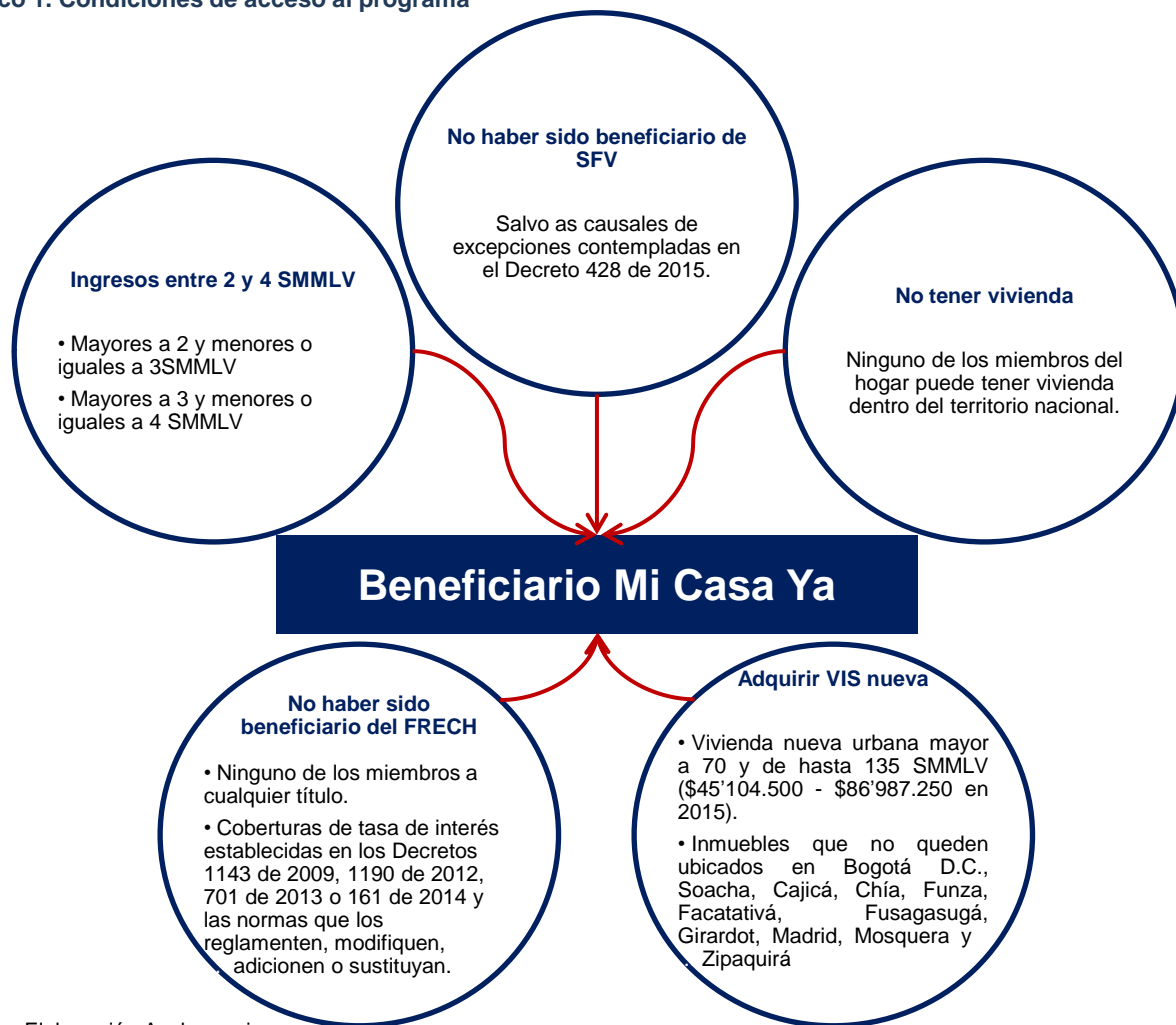
<sup>5</sup> Modificado por las Resoluciones 449 y 746 del 2015.

<sup>6</sup> Las secciones son: 1. Ingresos del hogar; 2. Datos del hogar postulante; 3. Localización solución de vivienda; 4. Solicitud de beneficios del programa (subsidio familiar de vivienda y subsidio a la tasa de interés); 5. Declaración juramentada y 6. Miembros del hogar mayores de edad.

<sup>7</sup> Administrado por CIFIN S.A



Gráfico 1. Condiciones de acceso al programa



**Fuente:** Elaboración Asobancaria.

hipotecario propia de cada entidad, se verifican los ingresos familiares de los solicitantes y se determina, según la información aportada por los posibles clientes, si se encuentran dentro del rango de ingresos sujeto del programa.

Si el resultado de esta primera consulta es que el hogar cumple todos los requisitos del programa, el sistema le asigna un estado “habilitado” con el que el postulante puede continuar su trámite de vinculación al programa.

Después de que el hogar resulta habilitado en esta primera consulta, debe mantener los requisitos de acceso

hasta la escrituración del inmueble ya que, antes de dar comienzo a este proceso, el establecimiento de crédito confirmará nuevamente las condiciones. Si el resultado de la segunda verificación es positivo, el sistema marcará al hogar con el estado “por asignar” hasta que Fonvivienda genere el respectivo acto administrativo de asignación del SFV y actualice dicha información en el aplicativo. Una vez el hogar tenga el estado “asignado”, el establecimiento de crédito puede realizar el desembolso del crédito, con el subsidio a la tasa de interés según la asignación anual de cupos que realice el Gobierno. Por último, una vez desembolsado el crédito, el vendedor de la vivienda puede tramitar el pago del SFV asignado al hogar comprador.



Cabe resaltar que los establecimientos de crédito efectúan la consulta de condiciones en el sistema dispuesto por Fonvivienda y, por tanto, no tienen ninguna injerencia en el resultado de dichas consultas. Por consiguiente, en caso de que el hogar tenga como respuesta “rechazado” y considere que hay algún tipo de imprecisión en su información, debe acercarse a Fonvivienda y subsanar ante dicha entidad las causales de rechazo. Si efectivamente hay lugar a la subsanación, una vez Fonvivienda actualice la información en el sistema, el hogar podrá consultarse nuevamente y continuar con el proceso de postulación (Gráfico 2).

Así las cosas, con el uso del sistema de información en línea, la posibilidad de realizar una consulta unificada con las diferentes fuentes de información y la acogida de este esquema por todos los actores del mercado de vivienda (hogares, entidades financieras y vendedores) se marca un antes y un después en los programas de vivienda dada la facilidad y agilidad del proceso de postulación, otorgamiento y ejecución del SFV, además del beneficio de subsidio a la tasa de interés.

Por primera vez los hogares realizarán todo el proceso de otorgamiento de los diferentes beneficios a través de las entidades financieras. Ello implica para las entidades incorporar y asumir en su proceso tradicional de otorgamiento del crédito la gestión operativa de asignación

del SFV, por lo que su participación resulta fundamental para el correcto funcionamiento del mecanismo.

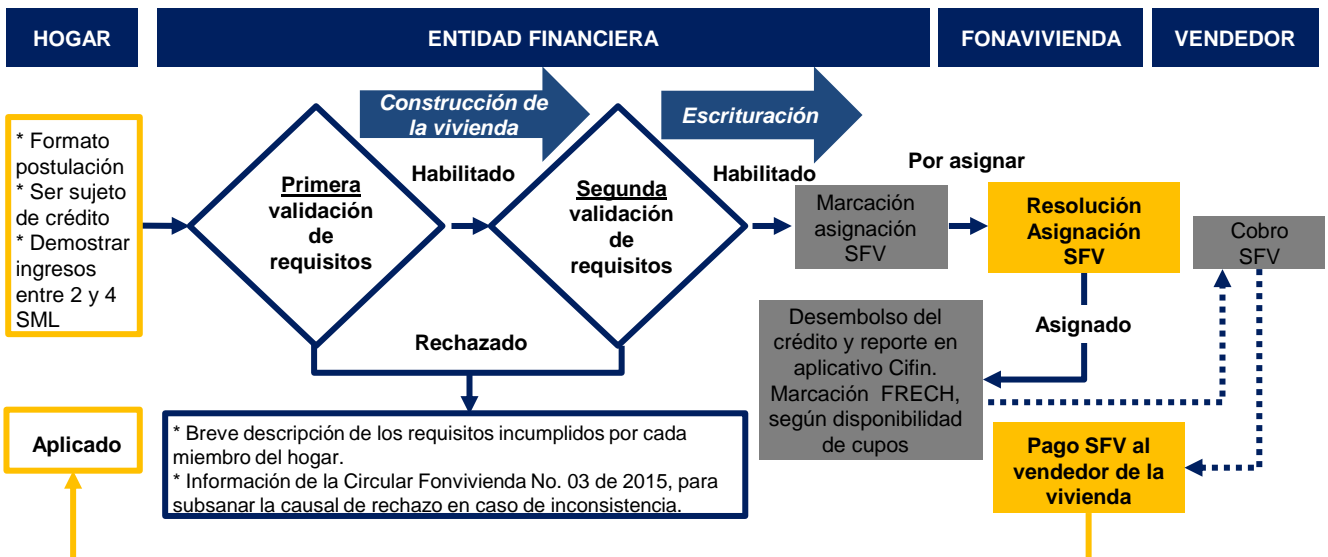
Las cifras de los primeros meses de ejecución del programa y las implicaciones para el mercado de vivienda de interés social VIS son, como lo señalamos a continuación, bastante indicativas.

### Consultas y desembolsos

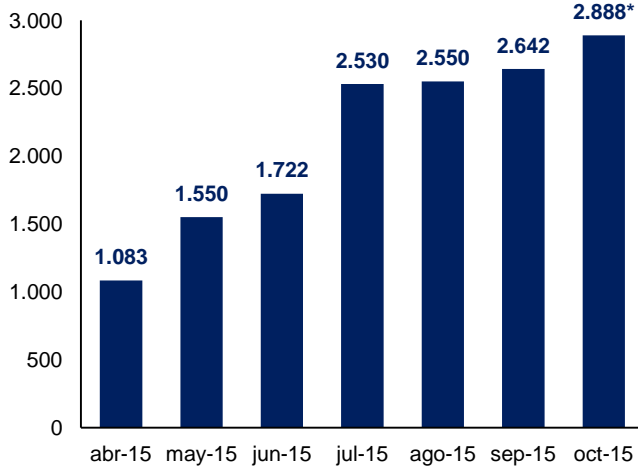
El programa Mi Casa Ya ha registrado consultas de 15.270 hogares en el sistema de información habilitado desde mediados de marzo de 2015 para la verificación de los requisitos anteriormente mencionados. De este total, el 6,1% (925 hogares) ha recibido los beneficios del programa –SFV asignado– o se encuentran en etapas cercanas a su asignación definitiva. Por su parte, el 80,9% (12.359 hogares) cumple con las condiciones previas necesarias y se encuentra adelantando los procesos solicitados para el otorgamiento del crédito hipotecario.

Ahora bien, las consultas de las condiciones de los hogares presentaron una tendencia creciente desde la habilitación del sistema (Gráfico 3). Mientras en abril de 2015 las entidades bancarias realizaron consultas de 1.083 hogares, este nivel se elevó a 2.888 en el mes de septiembre, lo que representa un incremento de

**Gráfico 2. Proceso de asignación del beneficio**

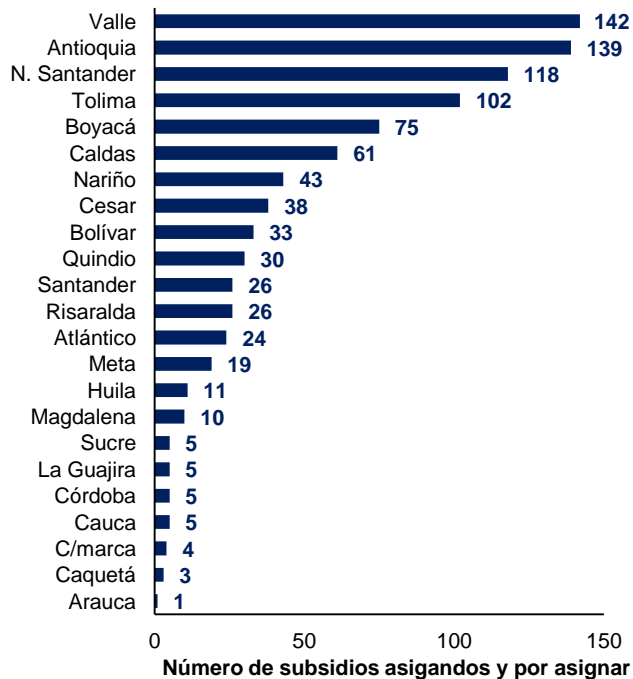


Fuente: Elaboración Asobancaria.

**Gráfico 3. Número de hogares consultados en los sistemas de verificación**

\*Información con corte al 4 de noviembre de 2015.

Fuente: CIFIN con base en reporte de las entidades financieras.

**Gráfico 4. Distribución de los subsidios asignados y por asignar según departamento\***

\*Información con corte al 4 de noviembre de 2015. Incluye los subsidios que ya fueron efectivamente asignados y aquellos que se encuentran en etapas próximas a la asignación.

Fuente: CIFIN con base en reporte de las entidades financieras.

167%. Respecto a la distribución regional de los hogares beneficiarios, se destaca la participación de departamentos como Antioquia, Valle, Norte de Santander, Tolima y Boyacá (Gráfico 4). En total, estos cinco departamentos representan el 62% de los subsidios asignados en el país.

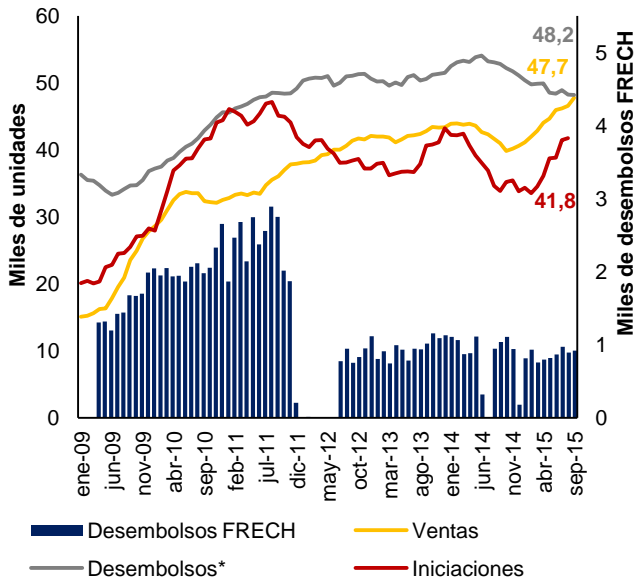
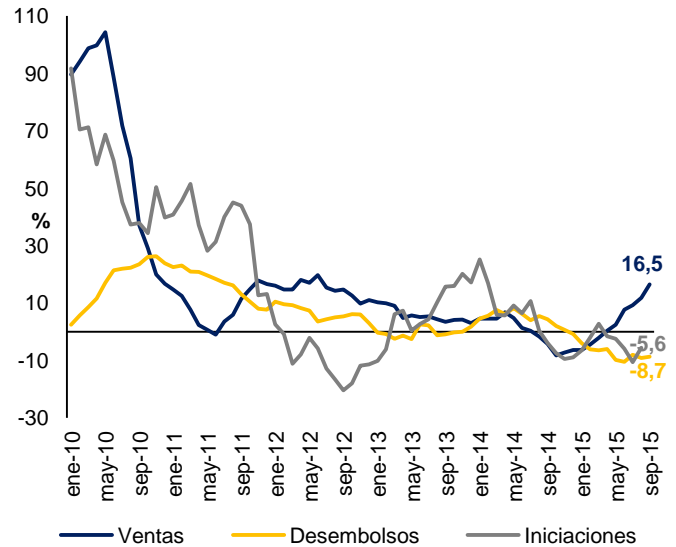
## Evolución del mercado VIS<sup>8</sup>

Desde finales de 2011 el segmento VIS experimentó una moderación en su ritmo de crecimiento que contrasta con el gran desempeño mostrado en los años 2009 y 2010. En ese sentido, los programas gubernamentales de subsidio a las tasas de interés otorgados con los recursos del Fondo para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria (FRECH) adquieren una importancia fundamental para comprender el comportamiento de este segmento (Gráfico 5).

Los subsidios a la tasa de interés del programa contracíclico FRECH I, que operaron entre abril de 2009 y noviembre de 2011, aportaron gran dinámica a la construcción de este tipo de viviendas. En concreto, el acumulado anual de unidades VIS iniciadas mostró tasas de crecimiento promedio del orden de 43% entre principios de 2010 y mediados de 2011, momento en el que se alcanzó su máximo histórico de 46 mil unidades. Las ventas y los desembolsos de crédito hipotecario del segmento también mostraron una evolución similar en ese período, con tasas anuales de crecimiento promedio de 44,8% y 18,7%, respectivamente.

Posteriormente, los subsidios a la tasa de interés del FRECH II, lanzados a mediados de 2012 y que continúan operando en la actualidad, lograron prolongar altos ritmos de crecimiento del segmento, a pesar de ser inferiores a los observados en el período de vigencia del FRECH I. Lo anterior se explica en buena medida por el hecho de que las condiciones para acceder a los subsidios del FRECH II fueron más restrictivas en línea con los objetivos de desarrollo social. Adicionalmente, el plazo más amplio de vigencia del mismo fue incorporado por parte de los agentes del mercado en sus expectativas, factor que

<sup>8</sup> En esta sección se considera el desempeño del segmento VIS entendido como las viviendas con valor entre 70 y 135 SMMLV en materia de construcción (unidades iniciadas) y ventas. Sin embargo, la distinción entre este rango de precio y el segmento de vivienda de interés prioritario (VIP con valor entre 0 y 70 SMMLV) en el caso de los desembolsos de crédito hipotecario no se encuentra disponible para el período analizado.

**Gráfico 5. Evolución de las ventas de vivienda nueva, desembolsos de crédito hipotecario, iniciaciones y desembolsos FRECH, segmento VIS****a. Acum. anuales y desembolsos FRECH mensuales****b. Tasas de crecimiento anual**

\*Corresponden a los desembolsos de AV Villas, Bancolombia, BBVA, Banco de Bogotá, BCSC, Corpbanca, Colpatria y Davivienda. Incluyen desembolsos directos, operaciones de leasing habitacional y subrogaciones de constructor a individual.

\*\*Las ventas y las iniciaciones corresponden al segmento VIS excluyendo la vivienda de interés prioritario (hasta 70 SMLV). Los desembolsos comprenden todo el segmento de interés social (de 0 a 135 SMLV).

**Fuente:** Galería Inmobiliaria, Asobancaria, Camacol – Coordinada Urbana y CIFIN.

trasladó sus efectos a la dinámica de crecimiento del segmento en el mediano plazo en contraste con el impacto sorpresivo y de corto plazo que provocó el FRECH I<sup>9</sup>.

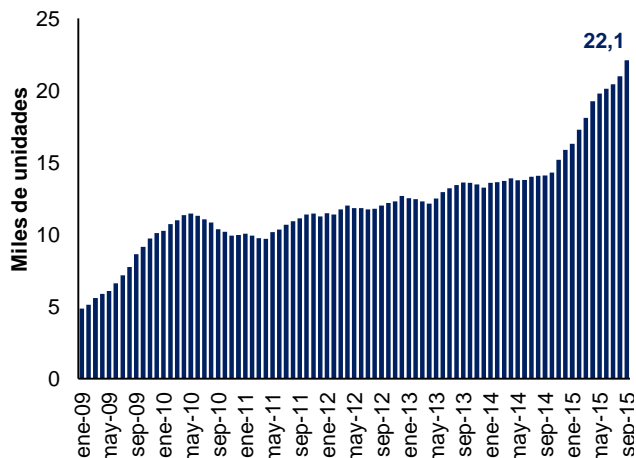
Dado lo anterior, el segmento VIS experimentó una moderación en su ritmo de crecimiento entre 2013 y 2014, a pesar de mantenerse en niveles altos en la mayoría de sus indicadores de actividad. En el caso de las unidades iniciadas, la corrección tuvo lugar desde principios de 2014. Las ventas de vivienda nueva y los desembolsos de crédito VIS, por su parte, registraron tendencias de crecimiento decrecientes desde mediados de 2012 que, con excepción de períodos cortos de leve aceleración, entraron a terrenos negativos a partir del segundo semestre 2014. De esta forma, entre finales de 2014 y

principios de 2015, el crecimiento anual promedio de las ventas y las originaciones de crédito fueron de -5,6% y -1,5%, respectivamente.

Estos comportamientos han comenzado a revertirse en los primeros meses de 2015. El efecto del programa Mi Casa Ya comienza a observarse en la construcción y el mercado de viviendas de interés social. Las ventas de vivienda nueva alcanzaron en septiembre un acumulado anual de 48 mil unidades, el nivel más alto observado en los registros disponibles. El efecto es aun más notorio cuando se excluye a Bogotá y sus municipios aledaños del acumulado anual de ventas (Gráfico 6). Por su parte, las iniciaciones llegaron en agosto a un acumulado de 42 mil unidades, uno de los más elevados de los últimos 5 años.

<sup>9</sup> Los subsidios a la tasa del programa FRECH II se otorgaron a hogares con ingresos mensuales inferiores a los 8 SMMLV que no hubiesen sido propietarios de vivienda para la adquisición de viviendas nuevas. En el marco del programa FRECH I, no se estableció un límite de ingresos mensuales para acceder a los beneficios de subsidio a la tasa de interés, teniendo en cuenta que se trataba de un programa contra cíclico para impulsar la economía.

**Gráfico 6. Acumulado anual de ventas VIS excluyendo a Bogotá y sus municipios aledaños**



**Fuente:** Galería Inmobiliaria. Incluye las ventas registradas en Medellín, Cali, Barranquilla, Cartagena, Bucaramanga, Villavicencio, Santa Marta y sus municipios aledaños.

En este sentido, es importante recalcar que los recursos destinados al programa y el número de cupos promedios por mes anunciados son los más altos que se han asignado para el sector en el segmento VIS (Tabla 2). Es de esperar entonces que los efectos del programa sobre el crecimiento del financiamiento hipotecario comiencen a observarse en los próximos meses y sus beneficios sigan impactando favorablemente el desempeño del segmento en los próximos años.

**Tabla 2. Cupos de subsidio otorgados por programa gubernamental, segmento VIS**

	FRECH I	FRECH II	Mi Casa Ya
Período	abr 2009 – nov 2011	jul 2012 – dic 2018	sep 2015 – dic 2018
N° de meses	32	78	40
Cupos ejecutados	65.315	87.291*	N.A.
Cupos asignados	65.315	164.301	130.000

\*Información con corte al 6 de noviembre de 2015.

**Fuente:** CIFIN con base en reporte de las entidades financieras.

## Importancia social de los subsidios

Mientras que los programas de vivienda revisten gran importancia en términos macroeconómicos por su efecto dinamizador sobre la actividad constructora, el empleo, el mercado de vivienda y el crédito hipotecario, su aporte fundamental se encuentra en sus implicaciones en términos sociales. En efecto, el segmento de población que adquiere viviendas de interés social enfrenta barreras importantes para acceder a soluciones de vivienda adecuadas y a la tenencia propia. En primer lugar, casi la totalidad de los hogares que consideran la decisión de compra de una vivienda VIS vienen de vivir en arrendamiento o con miembros de su familia. Según encuestas de la Galería Inmobiliaria, apenas el 9% de los compradores de VIS eran propietarios de vivienda en 2014<sup>10</sup>. En ese sentido, la mayor parte de esta población no cuenta con el patrimonio de vivienda propia, factor que reduce considerablemente el monto requerido de ahorro para acceder al financiamiento.

En segunda instancia, dado el panorama de baja tenencia de vivienda propia, los altos requerimientos de ahorro que enfrentan estos hogares no se ven compensados por su capacidad observada de ahorro. Sobre ese aspecto, Gaviria y Tovar (2011)<sup>11</sup> encuentran que el ahorro mensual de los colombianos es positivo únicamente a partir del séptimo decil de ingreso, por lo que solo el 20% de la población cuenta con capacidad de ahorro. En el caso específico de los compradores de VIS, los bajos ingresos mensuales dificultan la generación de los volúmenes necesarios de ahorro en lapsos de tiempo razonables. Los datos de la Galería Inmobiliaria ilustran este hecho en tanto que cerca del 50% de los hogares que adquirieron una vivienda de interés social en 2014 contaban con menos de 3 SMMLV de ingreso.

Los elementos anteriores se suman a las limitaciones que actualmente impiden la expansión del financiamiento formal de vivienda. En este sentido, la regulación vigente impone un límite a la relación entre el monto del préstamo y el valor de la vivienda (LTV, por sus siglas en inglés) de 80% para el segmento VIS (incluyendo VIP). En la práctica, la ausencia de mecanismos que mitiguen el riesgo observado por la banca (procedimientos alternativos de ejecución de las hipotecas, uso extendido de garantías que cubran una proporción de la deuda

<sup>10</sup> Cabe aclarar que para efectos de estas encuestas, el segmento VIS incluye la vivienda de interés prioritario.

<sup>11</sup> Gaviria, A. y Tovar, J. (2011). El potencial de la política de vivienda en Colombia. Universidad de los Andes.





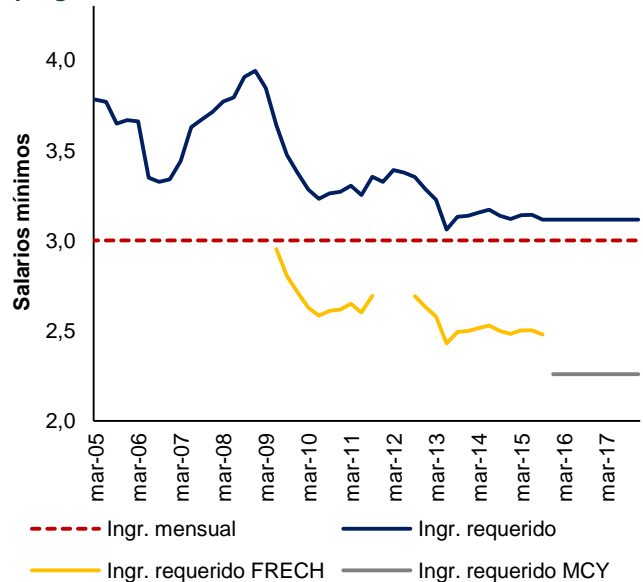
remanente en caso de impago, entre otros) reduce la relación LTV observada a cerca de 60%. Adicionalmente, los bajos niveles de inclusión financiera de estos grupos poblacionales impiden recaudar información sobre sus hábitos de pago, por lo que se generan problemas de información que incrementan el riesgo asumido por las entidades financieras y, consecuentemente, limitan la oferta de crédito.

Finalmente, puesto que la legislación exige la verificación de los ingresos del solicitante para el otorgamiento de financiamiento hipotecario (la relación entre la cuota mensual del préstamo y el ingreso del hogar no puede superar el 30%), los altos índices de informalidad del mercado laboral colombiano se convierten en la barrera más importante que enfrentan los hogares de bajos ingresos para obtener crédito de vivienda. En ese orden de ideas, cerca de la mitad de la población se ve inhabilitada para acceder al financiamiento formal y los hogares que poseen la posibilidad de hacerlo enfrentan restricciones por cuenta de su baja capacidad de ahorro y la incapacidad de contar con los recursos derivados de la venta de su vivienda actual. Algunos de estos elementos permiten obtener una estimación de los ingresos mensuales requeridos en términos de salarios mínimos para adquirir una vivienda de interés social por medio del financiamiento en condiciones regulares, así como con el efecto de los subsidios a la tasa de interés de los programas FRECH y el subsidio familiar directo adicional que ofrece Mi Casa Ya.

En el Gráfico 7 se pueden observar los resultados de esta estimación, que corresponden a un ejercicio de simulación con supuestos teóricos. El ingreso requerido para adquirir una vivienda de interés social (ingreso requerido en el Gráfico) se ha reducido gracias a las mejores condiciones de financiamiento reflejadas en menores tasas de interés<sup>12</sup>. Sin embargo, en condiciones normales, un hogar con ingresos mensuales equivalentes a 3 SMMLV aún no puede adquirir una vivienda de estas características.

Los programas de vivienda impulsados por el Gobierno Nacional y acompañados por la banca han modificado el panorama anterior para un número considerable de familias. Con el subsidio a la tasa de 4 puntos

**Gráfico 7. Estimación del ingreso mensual requerido para adquirir una vivienda VIS y efecto de los programas de Gobierno**



**Fuente:** Elaboración Asobancaria.

porcentuales (pp) otorgada en los programas FRECH, la reducción de las cuotas se traduce en una disminución promedio del orden de 20% del ingreso requerido, efecto que permite la adquisición de la vivienda (ingreso requerido FRECH). El alivio sobre el ingreso requerido se simula también para el programa Mi Casa Ya bajo términos de financiamiento similares a los actuales (ingreso requerido MCY). En este caso, la reducción promedio del ingreso mensual requerido es de 28% en tanto no sólo se reduce la cuota mensual del crédito gracias al subsidio a la tasa de 4 pp sino que el subsidio familiar directo permite reducir el monto total a financiar.

Este ejercicio ilustra la importancia de las políticas de subsidios gubernamentales para posibilitar el acceso a la vivienda propia a hogares con ingresos reducidos. Lo anterior es relevante en la medida en que aproximadamente el 70% de los hogares cuentan con menos de 3 SMMLV de ingreso mensual en el país.

<sup>12</sup> La estimación corresponde a un ejercicio teórico que supone una vivienda con valor de 135 SMMLV que a lo largo del tiempo se financia con un crédito hipotecario por el 60% de su valor (que corresponde al LTV observado en ese segmento) a la tasa ponderada de mercado observada en el trimestre de referencia. La simulación del efecto del programa Mi Casa Ya se realiza entre 2016 y 2017, suponiendo tasas de interés similares a las observadas actualmente.



## Conclusiones y consideraciones finales

El programa Mi Casa Ya representa un referente para la política de vivienda del país por varios motivos. En primer lugar, el esquema de asignación de los subsidios conlleva desarrollos técnicos innovadores. Por primera vez, los hogares podrán realizar todo el proceso de otorgamiento de los diferentes beneficios a través de las entidades financieras mediante un sistema de información en línea que permite conocer el cumplimiento de las condiciones de acceso de manera prácticamente inmediata. De esta manera, los mecanismos de asignación se ven fortalecidos en materia de eficiencia, transparencia y simplificación de los trámites. Por consiguiente, el papel de la banca resulta fundamental para el correcto funcionamiento del mecanismo dada la incorporación de esta gestión operativa en el proceso de otorgamiento del crédito por parte de las entidades financieras.

En segunda instancia, el impacto esperado del programa en la dinámica del segmento VIS es considerable en la medida en que los recursos presupuestales y el número promedio de cupos por mes anunciados son los más altos que se han asignado para ese rango de viviendas. Estos efectos han comenzado a manifestarse en el crecimiento del acumulado anual de las unidades de vivienda nueva vendidas y las unidades iniciadas que recientemente alcanzaron los niveles más altos registrados en los últimos años (48 y 42 mil unidades, respectivamente). Los efectos sobre el financiamiento hipotecario, por su parte, deberán observarse a partir del último trimestre de 2015 y determinarán el ritmo de crecimiento de los desembolsos para adquisición de VIS en el mediano plazo.

Finalmente, Mi Casa Ya responde a necesidades específicas de un segmento de población que a pesar de contar con capacidad de endeudamiento, requiere de subsidios directos y a la tasa de interés para lograr el cierre financiero. En concreto, esta población enfrenta barreras importantes para acceder a soluciones adecuadas de vivienda propia, puesto que no cuenta con patrimonio de vivienda al momento de la compra, posee baja capacidad de ahorro y experimenta dificultades para obtener financiamiento hipotecario formal dados sus altos niveles de informalidad laboral, además de las limitaciones impuestas por la regulación actual.

En ese sentido, el programa implica una reducción sustancial de los recursos requeridos para la adquisición de VIS con financiamiento para un gran número de

hogares colombianos. Además, las disparidades en capacidad de acceso a soluciones adecuadas de vivienda para este segmento existentes entre la capital del país y las regiones se ven reducidas con el programa. Aun así, una vez suplidas las necesidades de segmentos con baja capacidad de ahorro o en situaciones de alta vulnerabilidad, el desarrollo futuro de este tipo de mecanismos debe encaminarse hacia la inclusión de la población con ingresos laborales de origen informal cuyas características impiden su acceso al financiamiento hipotecario formal.

En conjunto, Mi Casa Ya implica logros significativos en lo que respecta al diseño de esquemas adecuados de promoción de acceso a la vivienda en el país. Por consiguiente, Asobancaria resalta los esfuerzos realizados por el sector público y privado (banca y constructores), cuya coordinación ha permitido la exitosa implementación del programa con el propósito de acercar mejores soluciones de vivienda a un mayor número de hogares en el país.

Colombia  
Principales Indicadores Macroeconómicos

	2012					2013					2014					2015			2016	
	Total	T1	T2	T3	T4	Total	T1	T2	T3	T4	Total	T1	T2	T3	T4	Total	T1	T2	Total Proy.	Total Proy.
PIB Nominal (COP MM)	<b>664,2</b>	171,5	176,1	180,1	182,7	<b>710,3</b>	186,5	187,7	190,0	191,9	<b>756,2</b>	194,2	198,2	...	...	...	...	...	...	...
PIB Nominal (USD B)	<b>375,7</b>	93,6	91,3	94,0	94,8	<b>368,6</b>	94,9	99,8	93,7	80,2	<b>316,1</b>	75,4	76,7	...	...	...	...	...	...	...
PIB Real (COP MM)	<b>470,9</b>	120,2	123,3	124,5	126,1	<b>494,1</b>	128,0	128,5	129,7	130,4	<b>516,6</b>	131,5	132,3	...	...	<b>531,1</b>	...	...	<b>532,6</b>	...
<b>Crecimiento Real</b>																				
PIB Real (% Var. interanual)	<b>4,0</b>	2,9	4,7	6,1	6,0	<b>4,9</b>	6,5	4,1	4,2	3,5	<b>4,6</b>	2,8	3,0	...	...	<b>2,8</b>	...	...	<b>3,1</b>	...
<b>Precios</b>																				
Inflación (IPC, % Var. interanual)	<b>2,4</b>	1,9	2,2	2,3	1,9	1,9	2,5	2,8	2,9	3,7	<b>3,7</b>	4,6	4,4	...	...	<b>6,9</b>	...	...	<b>4,7</b>	...
Inflación básica (% Var. interanual)	<b>3,2</b>	2,5	2,1	2,2	2,2	<b>2,2</b>	2,5	2,5	2,4	2,8	<b>2,8</b>	3,9	4,5	...	...	...	...	...	...	...
Tipo de cambio (COP/USD fin de periodo)	<b>1768</b>	1832	1929	1915	1927	<b>1927</b>	1965	1881	2028	2392	<b>2392</b>	2576	2585	...	...	<b>2900</b>	...	...	<b>3000</b>	...
Tipo de cambio (Var. % interanual)	<b>-9,0</b>	2,2	8,1	6,3	9,0	<b>9,0</b>	7,3	-2,5	5,9	24,2	<b>24,2</b>	31,1	37,4	...	...	<b>21,2</b>	...	...	<b>3,4</b>	...
<b>Sector Externo (% del PIB)</b>																				
Cuenta corriente	<b>-3,0</b>	-3,6	-2,4	-3,8	-3,4	<b>-3,4</b>	-4,2	-4,2	-5,3	-7,9	<b>-6,2</b>	-6,8	-5,6	...	...	<b>-6,5</b>	...	...	<b>-5,2</b>	...
Cuenta corriente (USD B)	<b>-11,3</b>	-3,3	-2,2	-3,6	-3,2	<b>-12,4</b>	-4,0	-4,2	-5,0	-6,3	<b>-19,5</b>	-5,1	-4,3	...	...	...	...	...	...	...
Balanza comercial	<b>-0,2</b>	-0,7	0,0	-1,4	-0,8	<b>-0,7</b>	-1,8	-1,8	-2,7	-6,5	<b>-3,5</b>	-5,9	-4,5	...	...	<b>-5,5</b>	...	...	<b>-4,7</b>	...
Exportaciones F.O.B.	<b>18,1</b>	17,1	18,9	17,6	18,3	<b>18,2</b>	16,4	16,7	18,4	18,0	<b>20,2</b>	16,0	15,5	...	...	...	...	...	...	...
Importaciones F.O.B.	<b>18,3</b>	17,8	18,8	19,1	19,1	<b>19,0</b>	18,2	18,5	21,1	24,5	<b>23,8</b>	21,9	20,1	...	...	...	...	...	...	...
Servicios	<b>-1,5</b>	-1,5	-1,6	-1,7	-1,6	<b>-1,6</b>	-1,5	-1,6	-1,9	-2,3	<b>-2,1</b>	-1,6	-1,4	...	...	...	...	...	...	...
Renta de los factores	<b>-4,0</b>	-3,9	-3,8	-3,7	-3,8	<b>-3,9</b>	-3,5	-3,4	-3,8	-3,0	<b>-4,0</b>	-2,4	-2,6	...	...	<b>-2,3</b>	...	...	<b>-2,0</b>	...
Transferencias corrientes	<b>1,2</b>	1,1	1,3	1,3	1,2	<b>1,2</b>	1,0	1,0	1,2	1,6	<b>1,4</b>	1,5	1,5	...	...	<b>1,4</b>	...	...	<b>1,5</b>	...
Inversión extranjera directa	<b>4,0</b>	3,9	4,4	5,0	4,0	<b>4,4</b>	4,0	5,0	4,0	4,5	<b>5,1</b>	3,9	5,1	...	...	<b>3,1</b>	...	...	<b>2,9</b>	...
<b>Sector Público (acumulado, % del PIB)</b>																				
Bal. primario del Gobierno Central	<b>0,2</b>	0,9	2,5	2,5	0,0	<b>0,0</b>	0,5	1,1	1,4	-0,2	<b>-0,2</b>	...	...	...	...	...	...	...	...	...
Bal. del Gobierno Central	<b>-2,3</b>	0,5	1,4	0,7	-2,3	<b>-2,3</b>	0,1	0,1	-0,5	-2,4	<b>-2,4</b>	...	...	...	...	...	...	...	<b>-3,0</b>	...
Bal. primario del SPNF	<b>3,1</b>	2,0	3,7	4,2	1,5	<b>1,5</b>	0,9	2,4	2,3	0,2	<b>0,2</b>	...	...	...	...	...	...	...	<b>0,5</b>	...
Bal. del SPNF	<b>0,5</b>	1,5	2,5	2,3	-0,9	<b>-0,9</b>	0,5	1,4	0,5	-2,0	<b>-2,0</b>	...	...	...	...	...	...	...	<b>-2,3</b>	...
<b>Indicadores de Deuda (% del PIB)</b>																				
Deuda externa bruta	<b>21,3</b>	21,4	22,1	23,8	24,2	<b>24,2</b>	25,1	25,6	26,1	26,8	<b>26,8</b>	32,9	...	...	...	<b>31,8</b>	...	...	...	...
Pública	<b>12,5</b>	12,2	12,2	13,5	13,7	<b>13,7</b>	14,3	15,0	15,4	15,8	<b>15,8</b>	19,7	...	...	...	<b>18,8</b>	...	...	...	...
Privada	<b>8,8</b>	9,2	9,9	10,3	10,5	<b>10,5</b>	10,8	10,6	10,7	11,0	<b>11,0</b>	13,2	...	...	...	<b>13,0</b>	...	...	...	...
Deuda del Gobierno Central	<b>34,5</b>	35,1	34,5	35,9	37,3	<b>37,3</b>	35,8	35,5	36,9	40,0	<b>40,0</b>	39,0	39,7	...	...	...	...	...	...	...

Fuente: PIB y Crecimiento Real – DANE y Banco de la República, proyecciones Asobancaria. Sector Externo – DANE y Banco de la República, proyecciones MHCP. Sector Público y respectivas proyecciones - MHCP. Indicadores de deuda – DANE, Banco de la República, Departamento Nacional de Planeación; proyecciones DNP y MHCP.



## Colombia Estados Financieros\*

	ago-15 (a)	jul-15	ago-14 (b)	Var real anual entre (a) y (b)
<b>Activo</b>	<b>492.105</b>	<b>480.293</b>	<b>415.360</b>	<b>13,1%</b>
Disponible	29.482	30.364	40.227	-30,0%
Inversiones	100.954	98.315	70.247	37,2%
Cartera de créditos y operaciones de leasing	326.554	318.896	273.801	13,9%
Consumo Bruta	90.273	89.448	79.186	8,8%
Comercial Bruta	200.233	193.786	164.243	16,4%
Vivienda Bruta	40.625	40.049	34.690	11,8%
Microcrédito Bruta	10.167	10.181	8.382	15,8%
Provisiones**	14.744	14.569	12.700	10,8%
Consumo	5.509	5.492	4.830	8,9%
Comercial	7.338	7.177	6.340	10,5%
Vivienda	1.172	1.153	588	90,2%
Microcrédito	726	746	578	19,9%
<b>Pasivo</b>	<b>427.464</b>	<b>416.247</b>	<b>356.784</b>	<b>14,4%</b>
Instrumentos financieros a costo amortizado	364.396	358.071	275.961	26,1%
Cuentas de Ahorro	151.680	148.024	139.157	4,1%
CDT	101.280	99.800	82.827	16,7%
Cuentas Corrientes	47.066	47.024	45.313	-0,8%
Otros pasivos	2.989	2.855	14.371	-80,1%
<b>Patrimonio</b>	<b>64.641</b>	<b>64.046</b>	<b>58.576</b>	<b>5,4%</b>
<b>Ganancia/Pérdida del ejercicio</b>	<b>8.079</b>	<b>5.830</b>	<b>4.933</b>	<b>56,3%</b>
Ingresos financieros cartera	21.664	18.830	19.507	6,0%
Gastos por intereses	7.355	7.558	6.811	3,1%
Margen neto de Intereses	14.397	12.559	11.378	20,8%
<b>Indicadores</b>				<b>Variación (a) - (b)</b>
Indicador de calidad de cartera	<b>2,97</b>	<b>2,98</b>	<b>3,06</b>	<b>-0,09</b>
Consumo	4,63	4,60	4,63	0,00
Comercial	2,26	2,27	2,40	-0,14
Vivienda	1,95	1,91	1,99	-0,05
Microcrédito	6,41	6,41	7,19	-0,78
Cubrimiento**	<b>145,34</b>	<b>146,72</b>	<b>144,67</b>	<b>0,67</b>
Consumo	131,86	133,35	131,87	-0,01
Comercial	162,17	163,33	165,89	-3,72
Vivienda	148,15	151,01	85,05	63,10
Microcrédito	111,44	114,32	95,93	15,51
ROA	2,05%	2,10%	1,76%	0,3%
ROE	15,92%	15,44%	12,60%	3,3%
Solvencia	14,89%	15,17%	15,02%	n.a.

\*\* No se incluyen otras provisiones. El cálculo del cubrimiento tampoco contempla las otras provisiones.