



Mayo 11, 2009

María Mercedes Cuéllar  
Presidente

Marta Lasprilla  
Vicepresidente de Ahorro y Vivienda  
+57 1 3266600  
mlasprilla@asobancaria.com

## MEDIDAS PARA IMPULSAR LA VIVIENDA

### Resumen

El Gobierno Nacional, atendiendo la difícil coyuntura por la que atraviesa la economía, decidió impulsar la demanda por vivienda y por crédito para financiarla.

Las iniciativas del Gobierno son oportunas y osadas. Podría potencializarse su impacto sobre la actividad productiva y el empleo si se extienden los plazos y se aumenta el número de beneficiarios -con los recursos disponibles en el FRECH-, ya que estimularía la iniciación de nuevos proyectos de construcción.

De los resultados que se obtengan será posible evaluar la posibilidad de replantear la política de vivienda vigente, que en la actualidad se materializa en un instrumento para impulsar la oferta, por uno que dinamice la demanda como sería el subsidio a la tasa de interés para adquisición de vivienda. Países como Panamá han adoptado exitosamente esquemas de esta naturaleza.

Es preciso, además, que las autoridades municipales modifiquen las prácticas relativas al desarrollo urbanístico, que han convertido la construcción de vivienda en una actividad en exceso riesgosa y costosa. En el caso de la vivienda de interés social, y especialmente la de interés prioritario, que para efectos prácticos enfrenta control de precios, los mayores costos que deben asumir los constructores por cuenta de las normas urbanísticas restringen su oferta ante la imposibilidad de transferirlos a los compradores.

## Calendario de Eventos

Fecha	Evento	Ciudad	Lugar	Tarifa*
May 21-22	XXI Simposio de Mercado de Capitales	Medellín	Hotel Intercontinental	\$1.450.000
Jun 24	Foro de Vivienda	Bogotá	Cosmos 100	\$700.000
Jul 9-10	XLIV Convención Bancaria 2009 y XVII Muestra de Productos y Servicios para el Sector Financiero	Cartagena	Centro de Convenciones	\$1.600.000
Ago 13-14	IX Congreso Panamericano de Riesgos de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo	Cartagena	Hotel Las Américas	\$1.450.000
Ago 20-21	I Congreso Latinoamericano de Acceso a Servicios Financieros	Cartagena	Hotel Hilton	\$1.450.000
Sep 10-11	XII Congreso de Tesorería	Cartagena	Hotel Hilton	\$1.600.000
Oct 1	III Congreso de Prevención del Fraude y Seguridad	Bogotá	Club El Nogal	\$700.000
Oct 22-23	VIII Congreso de Derecho Financiero	Cartagena	Hotel Hilton	\$1.450.000
Nov 19-20	VII Congreso de Riesgo Financiero	Cartagena	Hotel Hilton	\$1.450.000

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

\*No incluye IVA.

## MEDIDAS PARA IMPULSAR LA VIVIENDA

**Marta Lasprilla**

57 1 3266600 ext. 1471

**Constanza Eraso**

57 1 3266600 ext. 1474

**Juan Oswaldo Manrique**

57 1 3266600 ext. 1472

**Miguel Medellín**

Editor

57 1 3266600 ext. 1302

Es reconocido por tirios y troyanos que este año va a ser difícil en materia económica. Los pronósticos de crecimiento han sido corregidos a la baja en varias ocasiones y existe consenso en torno a la necesidad de adoptar mecanismos que contribuyan a atenuar la tendencia recesiva.

En este sentido, la construcción se constituye en uno de los sectores con mayor capacidad para generar demanda por mano de obra no calificada y por jalonar otros sectores de la industria como la de cemento, ladrillo, concreto, arcilla, aceros, vidrio, cerámica, plásticos, tuberías y madera, entre otros, e indirectamente la de electrodomésticos, muebles, telas para decoración, tapetes y ferreterías, principalmente. Estrictamente, la construcción representa el 5% del PIB, pero, según Camacol, por sus encadenamientos hacia adelante y hacia atrás puede representar hasta el 10% del PIB.

Entre 2003 y 2007, la construcción se consolidó como uno de los principales pilares del crecimiento económico. Sin embargo, en el 2008 se perdió dinamismo y en el último trimestre registró una caída de 8% anual.

Dentro de ese marco, el Gobierno Nacional adoptó los decretos 774 y 1143 de 2009 que buscan dinamizar la demanda por vivienda y por crédito para financiarla. Esta Semana Económica analiza sus características generales y propone algunas fórmulas para potenciar su alcance.

### UN IMPULSO A LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIA

Teniendo en cuenta la dificultad de los hogares de menores ingresos por alcanzar el cierre financiero para acceder a viviendas VIP (vivienda de interés social prioritaria) y la escasa oferta de este tipo de soluciones por cuenta de las restricciones que se deben enfrentar para su construcción, el Gobierno aumentó en forma temporal el valor de los subsidios asignados por las Cajas de Compensación Familiar (ver Cuadro 1), como mecanismo para incentivar la demanda de los hogares y la oferta de vivienda nueva.

**Cuadro 1. Aumento de subsidios Decreto 774 de 2009**

Ingreso (SML)	Subsidio actual (SML)	Valor adicional (SML)	Valor total (SML)
>0 - 1	22	4	26
>1 - 1.5	21.5	3	24.5
>1.5 - 2	21	2	23

Esta medida, contenida en el decreto 774 de marzo de 2009, beneficia a los hogares con ingresos de hasta 2 SML que adquieran viviendas VIP nuevas y cubre los subsidios asignados hasta el 31 de octubre de 2009, cuyo desembolso se produzca hasta marzo de 2010.

Por otra parte, la disposición permite que el desembolso del subsidio se realice con el valor del salario mínimo de 2009 y no, como antes, con el del año en el que éste hubiera sido asignado. Ello implica un aumento adicional de 1,5 SML para los subsidios asignados en 2008 y de 2.5 SML para los asignados en 2007.

Así mismo, el decreto flexibiliza los requisitos para la obtención del giro anticipado a los constructores de los recursos del subsidio por parte de las Cajas de Compensación Familiar.

El estímulo potencial de esta medida sobre la demanda sería mayúsculo si hubiera suficiente oferta de vivienda VIP en el mercado. Sin embargo, la oferta resulta insuficiente por cuenta del cambio radical de modelo en la industria de la construcción -motivado por la crisis de finales de los noventa-, que implica que primero se venda y luego se construya. En efecto, actualmente existen cerca de 66 mil subsidios disponibles para hogares formales con ingresos de hasta 2 SML (ver Cuadro 2). Según cálculos de Camacol<sup>1</sup>, a febrero de 2009 había en prospecto de construcción sólo 13 mil viviendas tipo VIP. Esto significa que quedarían casi 54 mil subsidios asignados sin legalizar, a menos de que el hogar adquiriera una vivienda de mayor valor (VIS), caso en el cual no sería sujeto del beneficio adicional.

**Cuadro 2. Oferta de subsidios para adquisición de vivienda**

Tipo de vivienda	Subsidios sin legalizar de vigencias anteriores a 2009	Subsidios a asignar en 2009	Total
VIP	38.540	28.000	66.540
VIS	8.460	7.000	15.460
<b>Total</b>	47.000	35.000	82.000

Fuente: Asocajas – cálculos Asobancaria

El decreto, si bien facilita el logro del cierre financiero por parte de los hogares, no incentiva la iniciación de nuevos proyectos VIP, por cuenta del corto plazo establecido para el desembolso de los recursos del subsidio. Por ello es preciso ampliar la destinación para que el beneficiario pueda aplicar el nuevo subsidio a cualquier tipo de vivienda de interés social y no necesariamente a aquella hasta por \$35 millones, que es la VIP. Por otra parte, es necesario ampliar el plazo de su desembolso de marzo a octubre de 2010, para que, teniendo en cuenta los tiempos requeridos para la construcción de una vivienda, los constructores dispongan del plazo necesario para iniciar nuevos proyectos. Cualquiera de las modificaciones señaladas implica disminuir la asignación del número de subsidios en el 2009, motivo por el cual habría que evaluar el impacto de las propuestas. No obstante, es preciso tener en cuenta que el beneficio es considerable pues se cumpliría con el propósito de proveer vivienda a un importante número de hogares que ya tienen subsidios asignados y que a la fecha no han podido utilizarlos.

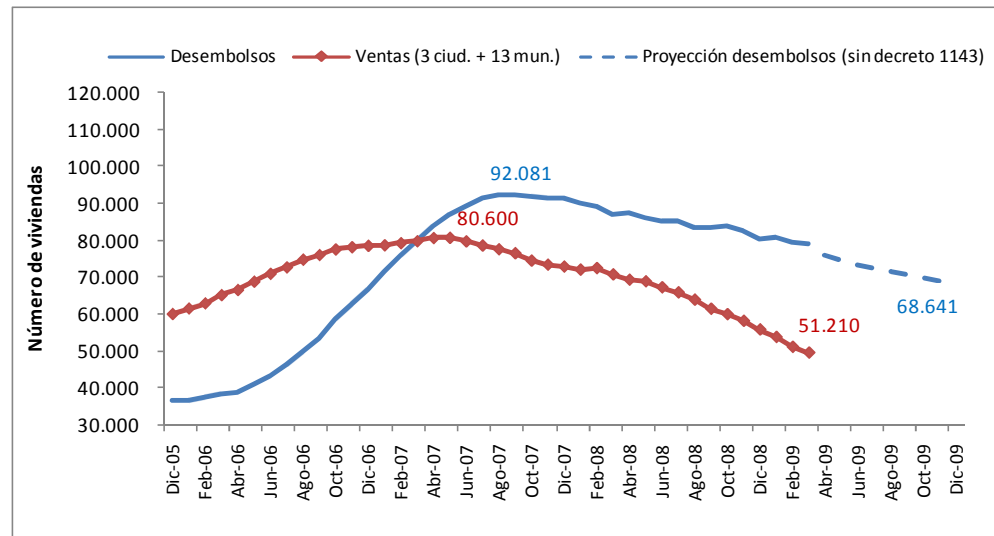
## **COBERTURA DE TASA DE INTERÉS AL CRÉDITO HIPOTECARIO**

Otra de las vías por las cuales es posible impulsar la demanda y con ello la construcción de vivienda es a través de estímulos para su financiación.

<sup>1</sup> Cálculos CAMACOL con datos Coordinada Urbana expandidos para cobertura nacional según la participación de los departamentos (Antioquia, Bolívar, Caldas, Norte de Santander, Cundinamarca (incluye Bogotá), Huila, Risaralda, Santander, Valle del Cauca y Meta) en las licencias de construcción con destino vivienda.

Desde el año pasado la dinámica de los desembolsos para la adquisición de vivienda viene decayendo y, de continuarse con la tendencia, estaba previsto que al terminar 2009 el número de créditos desembolsado respecto de lo ejecutado en el 2008 habría sido inferior en 14% (Gráfico1).

**Gráfico 1. Número de créditos desembolsados anualmente y ventas de vivienda**



Fuente: Asobancaria, Galería Inmobiliaria. Cálculos Asobancaria. Proyección del número de créditos desembolsados utilizando las ventas con un rezago de 9 meses

Con el propósito de cambiar esa tendencia, el Gobierno expidió el Decreto 1143 del 1 de abril de 2009 que busca impulsar la demanda no solo de vivienda VIS, sino también la de rangos de ingresos medios, mediante la autorización al Banco de la República para ofrecer con cargo a los recursos del Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria, FRECH, una cobertura condicionada de tasa de interés. Dicha cobertura, en la práctica, representa para el deudor hipotecario una menor tasa de interés y por lo tanto un menor valor de la cuota mensual.

Los beneficiarios de la medida son los usuarios individuales de crédito hipotecario utilizado para la adquisición de vivienda nueva o para la construcción de vivienda propia y los locatarios en contratos de leasing habitacional, cuyo desembolso se produzca a partir del 1 de abril de 2009 y hasta el 30 de junio de 2010.

El beneficio cubre los primeros 32 mil desembolsos (un solo crédito por persona o sujeto de crédito a cualquier título) que cumplan con los requisitos, cupo que está repartido como se ilustra en el Cuadro 3.

**Cuadro 3. Número de créditos elegibles por tipo de vivienda y valor de la cobertura**

Valor de la vivienda	Cobertura	Número de créditos elegibles
Hasta 70 SML	5%	4.000
De 70 a 135	5%	10.000
De 135 hasta 235	4%	9.000
De 235 hasta 335	3%	9.000

La cobertura de tasa de interés abarca los primeros siete años de vida del crédito y tiene como principal causal de terminación la mora en el pago por tres meses consecutivos contados a partir del primer día de retraso. Adicionalmente, está el prepago de la obligación, la solicitud del deudor de cancelarla, la subrogación de la obligación y la cesión o no ejercicio de la opción de compra en un contrato de leasing habitacional por parte del locatario. Cabe resaltar que quien pierda la cobertura por alguna de estas razones, no podrá volver a solicitarla.

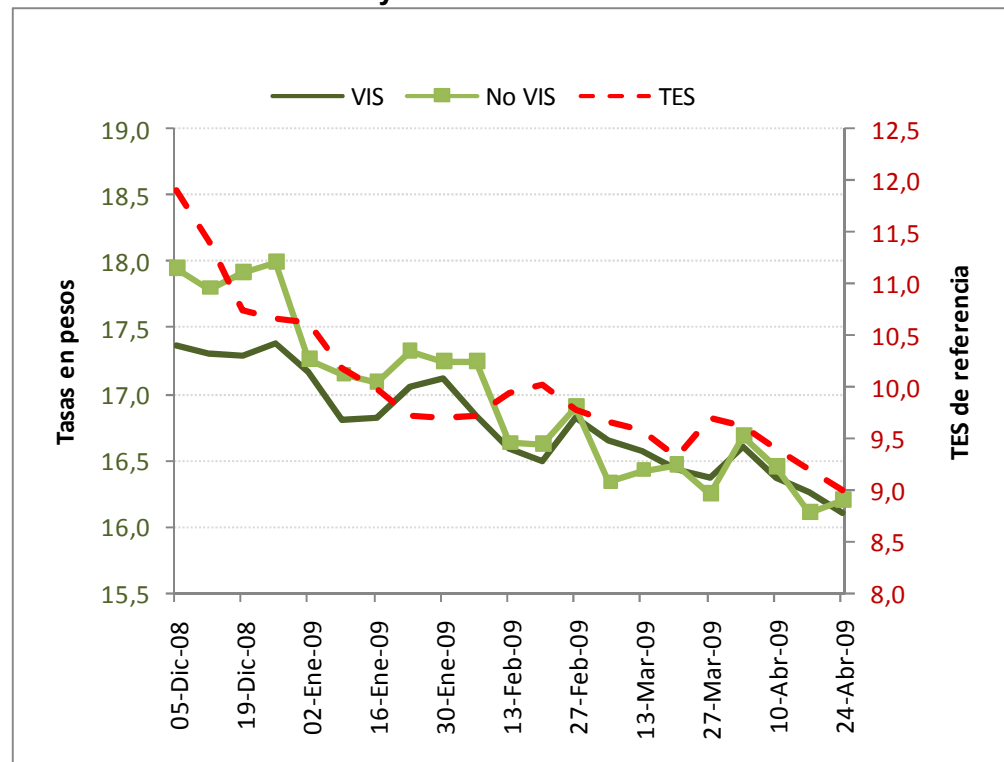
Esta medida probablemente contribuirá a revertir la tendencia decreciente que están exhibiendo los desembolsos de crédito hipotecario desde comienzos del 2008. En los doce meses terminados en marzo de 2009 se desembolsaron 79 mil créditos, de los cuales 51 mil se utilizaron para la adquisición de vivienda nueva (65%). De ese total se canalizaron hacia vivienda nueva con precios inferiores a 335 SML, 41 mil créditos. De no haberse modificado las normas, la perspectiva era que dichos desembolsos se estuvieran reduciendo a un promedio de 3 mil mensuales para ese tipo de viviendas. No obstante, con la reducción de la tasa de interés para los nuevos deudores de este segmento, es de esperar que los desembolsos mensuales lleguen a cerca de 4.200 en promedio, lo que agotaría en 8 meses el número de coberturas establecidas para ser desembolsadas en 15 meses. De hecho, en abril, primer mes de vigencia de la medida, se desembolsaron cerca de 4 mil créditos con derecho al beneficio señalado.

Ese número supera el realizado para el mismo tipo de vivienda en el 2007, año record en esta materia. Si la tendencia se mantiene, se estarán acelerando los tiempos de venta y construcción de los proyectos en curso, lo que sin duda estará contribuyendo a despejar el inventario.

Aunque la iniciativa del Gobierno es oportuna, osada y tendrá un alto impacto sobre las familias que accedan a ella, Asobancaria considera que los recursos disponibles en el FRECH alcanzan para ampliar el número de créditos cubiertos lo que, unido a una extensión del plazo para los desembolsos, estimularía el inicio de nuevos proyectos de construcción, con un mayor impacto potencial sobre el crecimiento económico y el empleo.

Con una coyuntura como la vigente a la baja de las tasas de interés (Gráfica 2), la cual es extensiva a los TES de largo plazo (referente para el costo del crédito hipotecario), las medidas del Gobierno constituyen una excelente oportunidad para quienes tienen en perspectiva la adquisición de vivienda.

**Gráfico 2. Tasas de interés del crédito de vivienda en pesos y TES de referencia**



Fuente: Superintendencia Financiera – cálculos Asobancaria

De los resultados que se obtengan de estas decisiones, que tienen un alcance transitorio, será posible extraer conclusiones que lleven al replanteamiento de la política de vivienda vigente a fin de modificar la de otorgamiento de subsidios hacia una en la que este, en lugar de estar constituido por un monto fijo aplicable a la cuota inicial, implique una reducción en el costo de la cuota a pagar por la financiación de vivienda. Países como Panamá han adoptado exitosamente esquemas de esta naturaleza. En Panamá, los puntos de tasa de interés que subsidia el Gobierno a los deudores se reconocen posteriormente a las entidades financieras a través de un “crédito fiscal”, aplicable al pago del impuesto sobre la renta, con vigencia de tres años o la posibilidad de ser transferido a otro contribuyente.

## RETOS EN EL DESARROLLO URBANÍSTICO<sup>2</sup>

Sondeos realizados en las principales ciudades del país sugieren que no hay tierra disponible o que ésta se está agotando rápidamente. Casos como el de Bogotá, Bucaramanga, Cali y Medellín, preocupan tanto a las autoridades como a constructores y urbanizadores, que ven cómo su materia prima se está agotando sin que se tengan en perspectiva soluciones o alternativas futuras. El problema del suelo en Colombia va más allá de la disponibilidad o no de tierras. El obstáculo principal radica en la

<sup>2</sup> Agradecemos la colaboración de Felipe Arbouin y Daniel Vásquez por el análisis de las leyes y normatividad vigentes en materia de desarrollo urbanístico y la identificación de las principales barreras para la construcción de vivienda.

dificultad para su desarrollo. Por eso, más que hablar de carencia de tierra, debería hablarse de carencia de herramientas para su aprovechamiento. Hay disponibilidad de tierras, el problema está en que las condiciones en las que éstas se ponen al alcance de la industria de la construcción, no resultan económica ni jurídicamente viables.

Por ejemplo, para construir en un terreno de más de 10 hectáreas ubicado en suelo urbano es preciso llenar una serie de requisitos engorrosos y costosos.

En primer lugar, se requiere contar con el Plan Parcial, el cual debe gestionarse ante la Oficina de Planeación del municipio correspondiente. Este trámite, por regla general es excesivamente largo -pueden pasar fácilmente más de 2 años entre la solicitud para su formulación y la expedición del decreto por medio del cual se adopta el plan correspondiente- y los términos en los cuales se obtiene no son claros, no obstante estar cabalmente reglamentado.

En segundo lugar, la aplicación del sistema de reparto de cargas y beneficios se hace sin uniformidad de criterios. En principio, el sistema parte de unos índices de ocupación y construcción básicos, en los que el constructor asume las obras de infraestructura internas necesarias para el desarrollo del inmueble, tales como las zonas verdes locales o zonales, las vías locales, la infraestructura interna de servicios públicos y el equipamiento público local. Algunas veces el municipio demanda al constructor incurrir en cargas adicionales, como la malla vial arteria y la infraestructura matriz de servicios públicos domiciliarios, a cambio de obtener como contraprestación o beneficio un índice de construcción superior al básico establecido. Es decir, una mayor edificabilidad. Inclusive, algunos municipios parten de índices de ocupación y construcción de cero y los aumentan progresivamente, en la medida en que el constructor asume cargas generales adicionales, que por principio le correspondería asumir a la ciudad. Ello implica, necesariamente, mayores costos para los proyectos y mayor precio de las viviendas ofrecidas.

Una vez cumplidos los requisitos anteriores, el particular debe iniciar la gestión para la determinación, liquidación y pago de la plusvalía. La descripción poco clara de la ley respecto de esta figura, sumada a la falta de reglamentación precisa, lleva a que la cuantificación por parte de las administraciones locales de dicha contribución se convierta, en muchos casos, en una fórmula “mágica” que se aplica de manera arbitraria en cada proyecto. Pareciera que muchas veces la plusvalía corresponde más con las necesidades del municipio, que con el cálculo objetivo del mayor valor que adquiere el bien como consecuencia del aprovechamiento urbanístico y la utilización que el propietario de la tierra hace de este beneficio. Esta situación afecta el desarrollo del proyecto, pues hasta tanto no se llegue a un acuerdo de pago con la administración, no se expiden las licencias urbanísticas correspondientes. El constructor puede acudir a la vía judicial, para que sea el juez quien proceda a decidir si la liquidación de la contribución se ajusta o no a la ley y a las normas vigentes. No obstante, la utilización de este recurso retrasa por años la expedición de la licencia urbanística. Existe la alternativa de que el constructor asuma la plusvalía y así no demorar más el proyecto y después acuda a las herramientas legales disponibles para el reajuste de la liquidación, decisión que también puede tardar años en producirse.

De otra parte, la carencia de seguridad jurídica sobre los derechos adquiridos, ha convertido la construcción en una actividad riesgosa en extremo. La revocatoria de

licencias por parte de las autoridades locales, sin derecho de defensa y sin aplicar las reglas establecidas en el Código Contencioso Administrativo; la modificación de normas urbanísticas que desconocen el principio de neutralidad y la tendencia a que prevalezcan los derechos ambientales sobre normas urbanísticas anteriormente vigentes y sobre los derechos consolidados, elevan innecesariamente el riesgo.

También introducen dificultades adicionales al emprendimiento de nuevos proyectos, otro tipo de trámites tales como los relativos a la disponibilidad de servicios públicos y la aprobación de datos técnicos por parte de las empresas que los prestan, el pago del impuesto de delineación urbana, la solicitud, trámite y obtención de las licencias de urbanización y construcción necesarias para el desarrollo y la transferencia de las zonas de cesión generadas en virtud del proceso de urbanización, entre otros.

La enorme cantidad de requisitos e interminables trámites existentes aumentan considerablemente los costos del desarrollo de los proyectos de vivienda. En el caso de la modalidad de interés social, que para efectos prácticos, por la forma en que están definidos los subsidios, implica el control del precio de la vivienda beneficiaria, el resultado ha sido una reducción de la oferta, en razón a que los mayores costos que deben enfrentar los constructores no pueden ser transferidos a los compradores de vivienda. En el segmento VIP, este problema se agudiza hasta el punto de que las viviendas en construcción y pre-construcción para 2009 asciendan sólo a 13 mil unidades, mientras que la demanda apalancada por subsidios otorgados por las cajas de compensación familiar y Fonvivienda es de cerca de 100 mil.

## CONCLUSIONES

El Gobierno Nacional, atendiendo la difícil coyuntura por la que atraviesa la economía colombiana, adoptó una serie de medidas que buscan dinamizar la demanda por vivienda y el crédito para financiarla. Es así como aumentó el monto de los subsidios para la adquisición de viviendas de interés prioritaria y redujo –vía beneficio- en forma importante los intereses a ser pagados por los deudores que adquieran viviendas nuevas con valor hasta de \$166 millones.

Aunque las iniciativas del Gobierno son oportunas, osadas y tendrán un alto impacto sobre las familias beneficiarias, Asobancaria considera que sería posible potenciar ese impacto si se amplían los plazos de desembolso y se aumenta el número de créditos cubiertos por la reducción de tasas de interés. Esas modificaciones facilitarían la iniciación de nuevos proyectos de construcción, lo que impactaría en mayor medida el crecimiento económico y el empleo.

En cualquier caso, los resultados que arrojen las medidas transitorias pueden constituirse en un primer paso hacia el replanteamiento de la política de otorgamiento de subsidios vigente y su sustitución por una política de subsidio a la tasa de interés para adquisición de vivienda. Países como Panamá han adoptado exitosamente esquemas de esta naturaleza.



Así mismo, es indispensable que las autoridades municipales reduzcan los obstáculos hoy vigentes para el desarrollo urbanístico, en razón a que han convertido la construcción de vivienda en una actividad en exceso riesgosa y costosa, razón por la cual se viene limitando la oferta, en especial para atender la demanda de los segmentos de más bajos ingresos. En el caso de la modalidad de interés social, y especialmente la de interés prioritario, los mayores costos que enfrentan los constructores se traducen en la drástica reducción de la oferta por la imposibilidad de transferir esos mayores costos a los adquirentes de vivienda, por cuenta de los subsidios directos a su adquisición que, para efectos prácticos, imponen un control a los precios de estas viviendas.

# Colombia. Principales Indicadores Macroeconómicos

	2007		2008					2009					2010
	Est.	Prov.	T1	T2	T3	T4	Prov.	T1	T2	T3	T4	Prov.	Prov.
PIB Nominal (USD mM)	208.0	239.6	61.1	64.5	61.7	53.8	239.6	44.0	43.5	44.2	46.1	195.8	192.7
PIB Nominal (COP MM)	432	477	114	117	121	124	477	111	115	120	124	469	501
PIB per cápita (USD)	4755	5423	1394	1466	1400	1218	5423	992	981	993	1032	4388	4275
Tasa de Desempleo (%)	10.9	11.0	11.1	11.2	11.0	10.6	11.0	12.0	13.4	12.9	12.0	13.0	14.4
Población (millones)	43.8	44.2	43.9	44.0	44.1	44.2	44.2	44.3	44.4	44.5	44.6	44.6	45.1
<b>Crecimiento Real</b>													
PIB real (% Var. Interanual)	7.5	2.5	4.1	3.9	2.9	-0.7	2.5	-3.0	-2.1	-1.3	0.1	-1.6	2.5
PIB real (% Var. Trimestral anualizada)	...	...	-2.9	3.3	1.2	-4.1	...	-11.7	7.4	4.2	1.6	...	...
Demanda interna (% Var. Interanual)	8.5	3.5	4.7	4.2	4.1	1.0	3.5	-3.1	-2.0	-1.6	-0.3	-1.7	1.5
Inversión bruta (% Var. Interanual)	13.7	7.7	8.1	9.9	13.1	0.0	7.7	-7.7	-6.2	-5.6	-2.1	-5.4	7.7
Consumo final (% Var. Interanual)	6.9	2.2	3.6	2.5	1.4	1.3	2.2	-1.6	-0.6	-0.3	0.3	-0.5	3.2
Privado (% Var. Interanual)	7.6	2.5	4.2	2.8	1.5	1.7	2.5	-1.8	-1.0	-0.6	0.1	-0.8	3.6
Público (% Var. Interanual)	4.5	1.3	1.4	2.9	1.2	-0.1	1.3	-1.0	-0.7	0.6	0.9	0.0	1.9
Exportaciones (% Var. Interanual)	11.3	8.3	14.5	9.0	3.4	6.3	8.3	-4.8	-3.4	-1.6	0.6	-2.3	4.2
Importaciones (% Var. Interanual)	13.9	10.2	12.9	9.4	8.1	10.3	10.2	-4.5	-3.6	-2.7	-0.9	-2.9	10.1
<b>Precios</b>													
Inflación (IPC, % Var. Interanual)	5.7	7.7	5.9	7.2	7.6	7.7	7.7	6.1	5.1	4.8	4.4	4.4	4.2
Inflación básica (% Var. Interanual)	4.4	5.1	4.7	4.9	5.2	5.1	5.1	4.9	4.7	4.4	4.2	4.2	3.9
Inflación (IPC, % Var. trimestral)	...	...	3.4	2.5	0.5	1.1	...	1.9	1.5	0.2	0.7	...	...
Salarios nominales (% Var. Interanual)	5.7	7.3	6.0	6.3	6.1	3.1	7.3	-7.4	12.5	9.0	6.0	5.3	5.0
Tipo de cambio (COP/USD fin de periodo)	2015	2244	1822	1923	2175	2244	2244	2581	2658	2735	2550	2550	2650
Tipo de cambio (Var. % interanual)	-10.0	11.4	-16.8	-1.9	8.0	11.4	11.4	41.7	38.2	25.8	13.7	13.7	3.9
Tipo de cambio real (Var. % interanual)	-11.4	8.0	-18.4	-3.9	5.8	8.0	8.0	36.3	33.3	21.4	10.0	10.3	1.2
<b>Sector Monetario</b>													
Base monetaria (% Var. Interanual)	19.9	12.9	7.5	9.4	20.3	14.3	12.9	4.9	5.5	3.5	4.5	5.9	6.8
M3 (% Var. Interanual)	17.8	15.5	12.6	14.1	16.2	19.1	15.5	7.9	8.5	6.5	7.5	11.9	12.8
Tasa Banco Central (REPO, fin de per.)	9.5	9.5	9.75	9.75	10.00	9.50	9.5	7.00	7.00	7.00	7.00	7.0	7.0
Tasa de corto plazo (fin de periodo)	9.01	10.33	9.53	9.92	10.05	10.33	10.3	8.13	7.25	7.25	7.25	7.3	8.0
Tasa de largo plazo (fin de periodo)	10.3	12.5	11.60	12.50	12.01	12.50	12.5	12.00	11.50	11.00	11.00	10.3	10.5
<b>Sector Externo</b>													
Cuenta corriente (% del PIB)	-2.8	-2.8	-2.0	-1.9	-2.7	-4.9	-2.8	-2.7	-3.4	-3.1	-3.2	-4.1	-2.6
Cuenta corriente (USD mM)	-5.8	-6.8	-1.2	-1.2	-1.7	-2.7	-6.8	-1.2	-1.5	-1.3	-1.5	-8.0	-5.0
Balanza comercial (USD mM)	-0.6	1.0	0.4	1.1	0.3	-0.9	1.0	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1	-0.4	0.2
Exportaciones F.O.B. (USD mM)	30.6	37.4	8.8	10.6	10.4	8.7	37.4	9.2	9.2	9.2	9.2	36.9	39.0
Exportaciones tradicionales	14.2	19.9	4.6	5.9	5.7	3.8	19.9	4.7	4.7	4.7	4.7	18.8	19.9
Exportaciones no tradicionales	16.4	17.5	4.2	4.8	4.7	4.9	17.5	4.5	4.5	4.5	4.5	18.1	19.1
Importaciones C.I.F. (USD mM)	31.2	37.5	8.4	9.5	10.1	9.5	37.5	9.3	9.3	9.3	9.3	37.3	38.8
Servicios (neto)	-2.6	-2.8	-0.7	-0.8	-0.9	-0.8	-2.8	-0.7	-0.7	-0.7	-0.7	-2.8	-2.9
Transferencias corrientes (neto)	5.2	6.0	1.3	1.4	1.5	1.3	6.0	1.3	1.3	1.3	1.3	5.2	5.6
Inversión extranjera directa (USD mM)	9.1	10.6	2.8	2.6	2.6	2.5	10.6	1.5	1.5	1.5	1.5	5.8	6.2
Términos de intercambio (% Var. Interanual)	2.7	13.3	11.7	12.4	18.0	4.3	13.3	5.2	0.5	-11.8	-9.0	-4.1	1.5
Reservas internacionales (USD mM)	20.6	23.7	21.8	22.5	23.7	23.7	23.7	22.7	21.8	20.8	20.0	20.0	18.0
Cobertura de las importaciones	7.9	7.6	7.0	7.2	7.6	7.6	7.6	7.2	7.0	6.7	6.4	6.4	5.6
<b>Sector Público</b>													
Bal. primario del Gobierno Central (% del PIB)	0.8	0.4	3.5	3.2	1.1	-2.2	0.4	-1.1	-1.0	-1.0	-1.0	-1.0	...
Bal. del Gobierno Central (% del PIB)	-2.8	-2.4	1.0	0.3	-2.8	-4.8	-2.4	-3.3	-3.2	-3.0	-2.9	-3.1	...
Bal. primario del SPC (% del PIB)	...	0.5	...	...	...	...	0.5	...	...	...	...	0.2	...
Bal. del SPC (% del PIB)	-0.6	-0.1	1.8	4.1	1.7	-7.7	-0.1	-2.3	-2.2	-2.1	-2.0	-2.3	-3.0
Ingresos del Gobierno Central (% del PIB)	15.2	16.2	18.7	16.9	14.2	14.8	16.2	18.4	17.8	17.1	16.4	17.4	...
<b>Indicadores de Deuda</b>													
Deuda externa bruta (% del PIB)	21.5	19.8	18.7	22.9	19.0	19.8	19.8	20.7	21.6	22.6	23.5	23.5	25.0
Pública (% del PIB)	13.9	12.5	12.2	14.9	11.9	12.5	12.5	12.5	12.5	12.5	12.5	12.5	13.0
Privada (% del PIB)	7.6	7.3	6.6	8.0	7.0	7.3	7.3	8.3	9.2	10.1	11.0	11.0	12.0
Deuda del Gobierno (% del PIB, Gob. Central)	39.3	37.5	37.2	39.4	36.3	37.5	37.5	39.0	40.5	42.0	43.5	43.5	...
Interna (% del PIB)	25.5	25.0	25.1	24.5	24.4	25.0	25.0	26.5	28.0	29.5	31.0	31.0	...
Externa (% del PIB)	13.9	12.5	12.2	14.9	11.9	12.5	12.5	12.5	12.5	12.5	12.5	12.5	...
Amortizaciones d externa (USD mM)	6.7	4.8	2.1	1.0	0.8	0.9	4.8	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	4.8
Pagos intereses de la d externa (USD mM)	2.8	3.1	0.9	0.7	0.8	0.8	3.1	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8	3.1
Servicio d externa (% X de bns. y svcs.)	30.9	21.1	33.5	15.9	14.7	19.9	21.1	21.4	21.4	21.4	21.4	21.4	...
Servicio d externa pública (% X de bns. y svcs.)	16.0	10.7	24.2	5.9	6.0	7.1	10.7	9.2	9.2	9.2	9.2	9.2	...
Servicio d externa pública (% del PIB)	2.4	1.7	3.5	1.0	1.0	1.1	1.7	1.9	2.0	1.9	1.8	1.7	...
<b>Balance Ahorro-Inversión</b>													
Ahorro (% del PIB)	23.2	24.5	24.8	25.7	25.8	21.5	24.5	22.8	23.0	24.2	22.7	22.2	25.0
Inversión (% del PIB)	26.0	27.3	26.8	27.6	28.5	26.5	27.3	25.5	26.4	27.3	25.9	26.3	27.6
Remesas de los Trabajadores (USD mM)	4.5	4.8	1.1	1.2	1.3	1.2	4.8	1.1	1.2	1.3	1.2	4.8	5.0

Fuente: DANE, Banco de la República, Minhacienda, Superfinanciera y Asobancaria.

## Colombia. Estados financieros\*

	Feb-09 (a)	Ene-09	Feb-08 (b)	Var real anual entre (a) y (b)
<b>Activo</b>	<b>220,039</b>	<b>217,394</b>	<b>185,043</b>	<b>11.7%</b>
Disponible	16,450	16,730	11,142	38.7%
Inversiones	41,990	40,740	34,471	14.4%
Cartera Neta	137,848	137,583	119,686	8.2%
Consumo Bruta	38,557	38,739	35,501	2.0%
Comercial Bruta	93,382	93,050	78,463	11.8%
Vivienda Bruta	9,995	9,826	9,138	2.7%
Microcrédito Bruta	3,187	3,108	1,982	51.0%
Provisiones	331	317	272	14.3%
Consumo	3,792	3,726	2,848	25.0%
Comercial	214	205	147	36.7%
Vivienda	2,852	2,813	1,720	55.8%
Microcrédito	7,272	7,140	5,398	26.5%
Otros	24	22	20	13.0%
<b>Pasivo</b>	<b>192,620</b>	<b>190,558</b>	<b>162,579</b>	<b>11.3%</b>
Depósitos y Exigibilidades	148,366	144,531	124,818	11.6%
Cuentas de Ahorro	59,040	57,659	57,177	-3.0%
CDT	62,572	60,736	44,206	32.9%
Cuentas Corrientes	22,312	21,626	19,603	6.9%
Otros	4	5	4	8.9%
Otros pasivos	44	46	38	10.1%
<b>Patrimonio</b>	<b>27,419</b>	<b>26,837</b>	<b>22,464</b>	<b>14.6%</b>
<b>Ganancia/Pérdida del ejercicio</b>	<b>894</b>	<b>366</b>	<b>639</b>	<b>31.4%</b>
Ingresos por intereses	4,074	2,074	3,329	15.0%
Gastos por intereses	2,060	1,045	1,569	23.3%
Margen neto de Intereses	2,015	1,029	1,760	7.5%
Ingresos netos diferentes de Intereses	1,257	565	679	73.8%
Margen Financiero Bruto	3,271	1,594	2,439	26.0%
Costos Administrativos	1,112	543	963	8.5%
Gastos de provisiones	1,982	1,106	1,383	34.6%
Recuperaciones (-)	1,130	669	870	22.0%
Margen Operacional	1,307	614	963	27.5%
Ganancia/Pérdida antes de impuestos	1,209	535	913	24.3%
Impuestos de renta	315	169	275	7.7%
<b>Indicadores</b>				Variación (a) - (b)
Indicador de calidad de cartera	<b>4.59</b>	<b>4.46</b>	<b>3.69</b>	<b>0.90</b>
Consumo	8.08	7.77	6.39	1.69
Comercial	3.10	3.01	2.34	0.75
Vivienda	4.45	4.42	3.99	0.47
Microcrédito	6.73	6.58	7.43	-0.70
Cubrimiento	<b>109.05</b>	<b>110.69</b>	<b>116.86</b>	<b>-7.81</b>
Consumo	91.52	93.39	75.78	15.75
Comercial	131.11	133.09	154.97	-23.87
Vivienda	74.46	73.06	74.78	-0.32
Microcrédito	62.13	60.44	58.11	4.02
ROA	2.51%	2.47%	2.29%	0.2%
ROE	20.84%	20.54%	19.31%	1.5%
Solvencia	14.80%	14.79%	14.32%	0.5%

1/ Indicador de calidad de cartera en mora = Cartera Vencida / Cartera Bruta.

\*Datos mensuales a febrero de 2009. Cifras en miles de millones de pesos. Fuentes: Superintendencia Financiera y cálculos Asobancaria