



Diciembre 13, 2010

María Mercedes Cuéllar  
Presidente

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

## Evaluación de la política de vivienda

**Resumen.** Los principales indicadores de la construcción y financiación de vivienda indican que el 2010 ha sido otro año positivo para el sector hipotecario. El resultado es producto de la combinación de diversos factores: tasas de interés reducidas, subsidios a la tasa de interés de los créditos otorgados a partir de abril del 2009, montos de crédito superiores al pasado y, también, mayores aportes del mercado de capitales a su financiamiento.

En la mayoría de los países del mundo la tenencia de vivienda es considerada de gran importancia por ser, este activo, el principal al que accede la población, en especial la de menores ingresos. A causa de ello y por las implicaciones que tiene sobre la equidad social y el crecimiento económico, es que su adquisición tiene acceso a subsidios en la mayoría de países del mundo.

Las modalidades más conocidas de estructuración de subsidio para la adquisición de vivienda están asociadas al otorgamiento de aportes directos a su adquisición, complementarios al ahorro y al crédito; a descuentos tributarios y a incentivos a la captación de recursos de largo plazo para su financiamiento, como es el caso de la titularización de cartera hipotecaria.

Colombia ha ensayado y combinado diferentes modalidades de estos estímulos, pero el país está lejos de haber diseñado una política de vivienda adecuada para la solución del déficit de vivienda. Teniendo esto en cuenta y dado el impulso que el Presidente Santos pretende introducirle a la construcción de vivienda, es preciso definir el papel a ser asumido por cada uno de los agentes involucrados en la provisión de vivienda, a fin de alcanzar la meta del millón de viviendas a ser construidas en los próximos cuatro años.

La meta implica un aumento del 80% en la actividad constructora y de 123% en el caso de la vivienda VIS, donde se tiene prevista la entrega de 650 mil unidades habitacionales. Los incrementos señalados no solo precisan del aumento en la capacidad productiva de toda la cadena sectorial, sino también de una mayor capacidad de ejecución de recursos financieros.

La inversión total requerida para la construcción del millón de unidades de vivienda es de \$78 billones. De este total, el 13% (\$10 billones) corresponde a recursos de los gobiernos nacional y territorial. De ahí que cobra particular relevancia la activa participación privada en ahorro de las familias y financiación por parte del sistema financiero.

El reto es enorme, ya que implica duplicar en la práctica la capacidad productiva del sector hipotecario y la demanda por vivienda. Es evidente, en consecuencia, que el logro de los objetivos previstos con la política de vivienda del Presidente Santos estará en función de que se preserven los estímulos vigentes a los distintos actores que participan en el proceso o que, alternativamente, éstos se sustituyan por otros con una potencia equivalente o mayor y de que el Estado finalmente estructure mecanismos adecuados de financiación de vivienda para los hogares de menores ingresos, tal como lo señala la Carta Política.

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>

## Evaluación de la política de vivienda

**María Mercedes Cuéllar**

Próximos a culminar el 2010, es posible afirmar que este ha sido otro año positivo para el sector hipotecario. De acuerdo con estimativos de la Galería Inmobiliaria, al término del año se habrán vendido 100 mil viviendas y se espera que las unidades licenciadas sean de 130 mil, con un incremento frente al año anterior del 18% y 21%, respectivamente. Por su parte, se habrán desembolsado créditos por \$6.5 billones para la adquisición de 123 mil viviendas (nuevas y usadas), monto que supera en 33% en términos reales los realizados en el 2009. De esta manera se estarán superando los desembolsos alcanzados en el 2007, que fue el año donde éstos históricamente han sido más elevados.

**Cuadro 1**  
**Principales indicadores de la construcción y financiación de vivienda**  
**(Crecimientos porcentuales)**

	Crecimiento 2009	Valor acumulado anual 2010	Crecimiento 2010 (proy cierre de año)
<b>Ventas</b> (unidades-7 ciud)	18%	85.342 (dic/09-nov/10)	18%
<b>Licencias de construcción</b> (unidades aprobadas-77 mun)	-13%	128.293 (oct/09-sep/10)	21%
<b>Iniciaciones</b> (unidades-23 mun)	-8%	84.296 (oct/09-sep/10)	27%
<b>Desembolsos valor</b> (bill. de \$)	7%	\$6,5 billones (nov/09-oct/10)	33%
<b>Desembolsos número</b> (num. créditos desembolsados)	0,1%	116.388 (nov/09-oct/10)	32%

Fuente: DANE, Galería Inmobiliaria y Asobancaria. Proyecciones de Asobancaria  
\*Datos para bancos y FNA

Este excelente resultado es producto de la combinación de diversos factores: tasas de interés reducidas, subsidios a la tasa de interés de los créditos otorgados a partir de abril del 2009, montos de crédito superiores al pasado y, también, mayores aportes del mercado de capitales a su financiamiento. Con ello se estimuló el acceso a la adquisición de vivienda de los hogares, en razón de que el valor de la cuota del crédito resultó semejante al del costo del arriendo de viviendas equivalentes en el período en referencia.

## **Resultados de la política de subsidio a la tasa de interés**

Producto de la puesta en vigencia de la política de subsidios a las tasas de interés, se beneficiaron 79 mil familias, 50 mil de las cuales adquirieron vivienda de interés social -VIS. El valor total de dichas viviendas alcanzó los \$5.7 billones y los créditos desembolsados sumaron \$3.2 billones. El desempleo, que era de 11.5% en octubre del 2009, cayó a 10.2% debido, en parte, a la creación de 129 mil nuevos empleos en la actividad constructora.

Esta política, concebida como “anti-cíclica”, tuvo la virtud de contribuir a la realización de los inventarios de vivienda existentes en ese momento, que no estaban siendo demandados, evitándose con ello una crisis del sector inmobiliario, al tiempo que se incentivó el inicio de la construcción de nuevos proyectos. Adicionalmente, y con algún rezago en el tiempo, se impulsó la venta de aditamentos asociados a la dotación de las viviendas como son, entre otros, los electrodomésticos y los muebles y enseres.

Es evidente que la política de subsidio a la tasa de interés puesta en vigencia en el 2009 fue exitosa por sus efectos sobre el crecimiento económico y sobre el bienestar de los hogares. Gracias a ella, estos hogares tuvieron acceso a la adquisición de viviendas, que de otra manera no habrían podido adquirir.

## **Subsidios a la vivienda en diferentes países**

La tenencia de vivienda en la mayoría de los países del mundo es considerada de gran importancia por ser, este activo, el principal al que accede la población, en especial la de menores ingresos. A causa de ello y por las implicaciones que tiene sobre la equidad social y el crecimiento económico, es que su adquisición tiene acceso a subsidios en la mayoría de países del mundo, independientemente de las tendencias políticas e ideológicas imperantes. La estructuración de los subsidios a la vivienda es diversa entre naciones y responde al énfasis que cada una de ellas busque con la asignación de recursos al logro de ese objetivo. A su vez, la mayor o menor participación del sector privado en la construcción y financiación de vivienda también responde a la regulación vigente en la materia y a los incentivos destinados a ese propósito.

Esa realidad es lo que motiva que en la actualidad en los Estados Unidos se esté debatiendo el papel a ser asumido por el gobierno en materia de riesgo crediticio. ¿Éste debe ser asumido vía el otorgamiento de garantías gubernamentales y/o vía subsidios al

otorgamiento de crédito? o, alternativamente, ¿la asunción de este riesgo debe ser delegado en el sector privado? En ese último caso, es preciso definir el alcance regulatorio y el tipo de incentivos requeridos para el logro de los propósitos buscados.

En ese país, de tiempo atrás, los incentivos otorgados a la financiación de vivienda se basaron en la titularización de la cartera hipotecaria, la cual fue realizada por Fannie Mae y Freddie Mac. Estas entidades, si bien terminaron siendo de índole privada, contaron en sus inicios con el respaldo del Tesoro Norteamericano. Esta condición les permitió captar recursos a tasas de interés inferiores a las de otros agentes económicos que no gozaban de ese tipo de garantías. A su vez, las normas tributarias autorizaban la deducción de los costos financieros originados en el crédito de vivienda. Este modelo, junto con una política monetaria deliberada de bajas tasas de interés de la economía, disparó el otorgamiento de crédito hipotecario, de suerte que éste llegó a participar en el 85% del PIB en el 2008.

En Brasil, en el 2009, el gobierno estructuró un programa denominado “Mi casa, mi vida”. Este programa le apuesta a la construcción de un millón de viviendas en dos años. Para ello el gobierno estará destinando US\$19 mil millones, monto equivalente a seis veces el que estará destinando el gobierno del Presidente Santos entre 2011 y 2014 para la construcción de un número similar de viviendas. El programa contempla el otorgamiento de subsidios hasta por el 90% del valor de la vivienda para aquellos hogares con ingresos inferiores a 3 salarios mínimos y la transferencia de la propiedad se realiza previo el aporte del 10% restante. Se resalta que el diseño de este programa está sustentado en el reconocimiento de que existen segmentos poblacionales que, por sus características socioeconómicas, no tienen capacidad de ahorro ni son sujetos de crédito.

En Chile el apoyo estatal también ha sido apreciable. El presupuesto gubernamental asignado en el 2011 para estos efectos asciende a los US\$2.500 millones (cerca de \$4.8 billones). Con ello se prevé proveer 175 mil nuevas soluciones de vivienda social. Aunque este apoyo, en parte, responde a las necesidades de reconstruir las viviendas afectadas por el terremoto de principios del año, es destacable que el gobierno chileno desde el 2000 haya impulsado políticas de esa naturaleza. De hecho, uno de los grandes aciertos de la administración Bachelet fue el de haber fomentado la tenencia de vivienda propia por parte de los hogares más vulnerables, con lo cual aumentó la cohesión social y la disminución de la pobreza en ese país.

A estos resultados también contribuyeron agresivas campañas emprendidas por los establecimientos de crédito, orientadas a poner a disposición del público productos financieros específicos, ajustados a las necesidades de cada segmento poblacional. De ahí que la participación de la cartera hipotecaria en el PIB hubiese pasado del 11% en el 2003 al 21% en el 2010.

México también sirve de referente. Este país le asignó a las instituciones de seguridad social (INFONAVIT, que atiende los trabajadores del sector privado, y FOVISSTE, a los del sector público) el diseño de políticas orientadas a la eliminación de las distorsiones existentes en el mercado hipotecario. Con ello estas entidades contribuyen al éxito obtenido con la canalización de créditos y subsidios hacia la población de menores ingresos vinculados a empleos “formales”. Los recursos utilizados para esos propósitos tienen sus orígenes en aportes parafiscales asociados a las nóminas, los cuales son canalizados hacia el otorgamiento de préstamos hipotecarios a tasas de interés inferiores a las del mercado. Dicho financiamiento participa con el 65% del valor total de la cartera hipotecaria de México.

Otra entidad clave en ese país es la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), la cual se financia con cargo a recursos del Presupuesto Nacional y su propósito es poner a disposición del mercado instrumentos que faciliten la obtención de coberturas, las cuales han dinamizado el otorgamiento de crédito de los estratos de bajos ingresos y han facilitado el apalancamiento de la cartera hipotecaria en el mercado de capitales.

Panamá, a su vez, cuenta con otra exitosa política de vivienda. En este caso, la ley de “intereses preferenciales” contempla el otorgamiento de subsidio hasta por el total de los costos financieros de los créditos hipotecarios canalizados hacia las familias de más bajos ingresos. El instrumento utilizado para la entrega de este subsidio consiste en el otorgamiento de “créditos fiscales” por el equivalente a los montos correspondientes, los cuales sirven para el pago de impuesto o son negociables en el mercado de capitales. Este mecanismo se asemeja al CAT o al CERT vigente en el pasado en Colombia, y utilizado para la promoción de las exportaciones. Gracias a esta política, Panamá ostenta la relación más alta en términos de la participación de cartera hipotecaria en el PIB (25%).

De lo expuesto hasta aquí se extrae que las modalidades más conocidas de estructuración de subsidio para la adquisición de vivienda están asociadas al otorgamiento de aportes directos a su adquisición, complementarios al ahorro y al

crédito; a descuentos tributarios y a incentivos a la captación de recursos de largo plazo para su financiamiento, como es el caso de la titularización de cartera hipotecaria.

Colombia, en esta materia, no se constituye por tanto en la excepción.

### **Subsidios a la vivienda en Colombia**

En el país se han ensayado y combinado diferentes modalidades de estímulos a la adquisición de vivienda. Treinta años atrás los subsidios estaban estructurados alrededor de la oferta de vivienda. Entre 1990 y 2006 éstos fueron a la demanda. En los últimos cuatro años, los subsidios han estimulado tanto la demanda como la oferta, buscando, de una parte, articular el subsidio, el ahorro y el crédito de suerte que los hogares de bajos ingresos queden habilitados para realizar el cierre financiero y, de otra, propiciar la adecuación de tierras mediante la estructuración de macroproyectos basados en mecanismos idóneos de cofinanciamiento. De manera complementaria, a partir de la expedición de la Ley 546 de 1999, se autorizó la titularización de cartera hipotecaria en condiciones preferenciales, como herramienta fundamental para la obtención de recursos de largo plazo en el mercado de capitales para la financiación de vivienda. Para incentivar el uso de este instrumento, se otorgó un incentivo tributario en cabeza de los inversionistas, con el propósito de reducir el costo del fondeo, el cual, a su vez, ha sido transferido a los deudores hipotecarios vía el cobro de tasas de interés inferiores a las del mercado.

Dado el impulso que el Presidente Santos pretende introducirle a la construcción de vivienda, resulta pertinente evaluar los resultados obtenidos con las políticas vigentes, a fin de que, dado el caso, se propicie la introducción de correctivos para adecuarla a las particularidades de la población objetivo de la nueva política. Políticas basadas en supuestos inadecuados producen, a su vez, resultados inadecuados.

El primer interrogante a dilucidar, previo al diseño de cualquier estrategia, es si el problema habitacional en Colombia está asociado con los bajos ingresos de las familias o con la carencia de acceso al financiamiento. Asimismo, es preciso entender por qué las entidades crediticias tienden a financiar en mayor proporción a las familias con acceso a empleos “formales” que a aquéllas que no disponen de ellos. Esta situación en general está asociada a la incertidumbre respecto de sus futuros de ingresos. Ello no solo induce mayores costos de originación y administración de los créditos, sino que también dificulta la recuperación de las garantías, en caso de mora, e imposibilita el cobro de tasas de interés acordes con los riesgos y los costos de la operación.

Dada esta situación se torna indispensable el acceso a sistemas adecuados de información, que permitan la identificación de los hábitos de pago de la población -en particular en lo relacionado con el pago de servicios públicos-; de subsidios a la originación; de garantías crediticias y de normas que faciliten la agilización de los procesos ejecutivos. Con ello sería posible ampliar la participación de las entidades crediticias en el otorgamiento de crédito de la población “informal”, la cual en Colombia alcanza el 50% de la fuerza laboral.

Una situación indeseable, que con frecuencia se ha presentado en el país en el pasado reciente, por la enorme frustración que genera, es que los subsidios asignados resulten insuficientes para el cierre financiero requerido para concretar la adquisición de la vivienda. Esta frustración, por lo general, es atribuida, sin razón, al sistema financiero y responde exclusivamente al diseño inadecuado de las políticas.

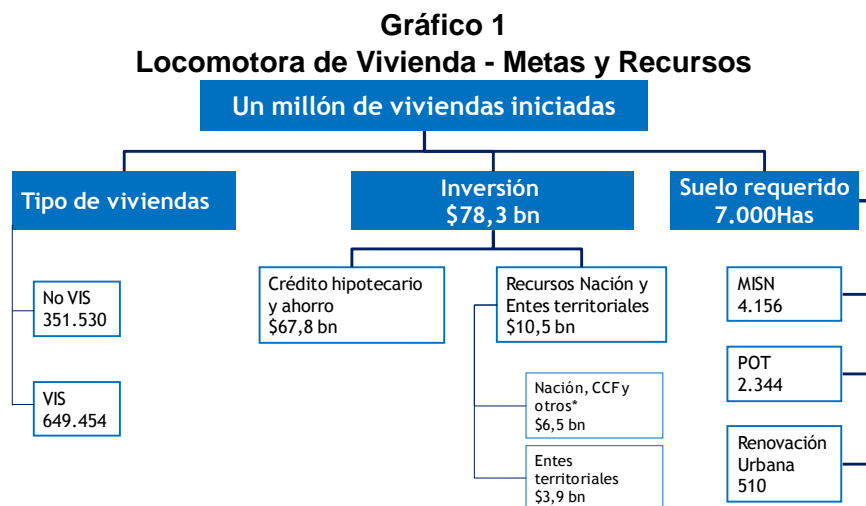
Otra inquietud a resolver, que conlleva enormes frustraciones, es la existencia de restricciones a la oferta de vivienda asociadas a la insuficiencia de suelo urbanizable, la cual implica precios que superan con creces la capacidad de pago de las familias, en particular en las ciudades con mayor déficit habitacional.

Adicionalmente, desde la perspectiva de la financiación de vivienda, es conveniente preguntarse si se justifica la colocación de títulos de cartera hipotecaria, soportada en la existencia de incentivos tributarios.

La gran mayoría de las inquietudes aquí expresadas son conocidas de parte de todos los agentes que participan en el proceso de construcción y financiación de vivienda y han sido analizadas en el pasado, en consecuencia, en más de una ocasión. No obstante esta realidad, es evidente que el país está lejos de haber diseñado una política de vivienda adecuada para la solución del déficit de vivienda. Sin desconocer los avances alcanzados, en especial los relacionados con la política de subsidios a la tasa de interés; la estructuración de los macroproyectos y la búsqueda de una mayor coordinación y complementariedad en el otorgamiento de los subsidios nacionales y territoriales, existen hechos que no pueden ser ignorados y éstos son que el déficit cuantitativo habitacional alcanza las 1.2 millones de unidades de vivienda; que la construcción “informal” -que no atiende al cumplimiento de ningún tipo de normas- es del 50% del total construido en las principales ciudades y que la cartera hipotecaria como proporción del PIB es una de las más bajas del continente.

## Locomotora de vivienda

Dadas estas realidades, es preciso analizar, debatir y definir el papel a ser asumido por cada uno de los agentes involucrados en la provisión de vivienda, a fin de alcanzar la meta del millón de viviendas a ser construidas en los próximos cuatro años.



\*Incluye Fonvivienda, CCFs, CVMP, Banco Agrario  
Fuente: Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y DNP

Dichas metas, respecto del cuatrienio anterior, implican un aumento del 80% en la actividad constructora y de 123% en el caso de la vivienda VIS, donde se tiene prevista la entrega de 650 mil unidades habitacionales. Cabe destacar que los incrementos señalados no solo precisan del aumento en la capacidad productiva de toda la cadena sectorial, sino también de una mayor capacidad de ejecución de recursos financieros. El sector, para esos efectos, está ante la expectativa de que el gobierno defina en detalle la política a seguir y diseñe los incentivos requeridos para el logro de estos objetivos.

Es dentro de ese contexto que el monto previsto en el Presupuesto Nacional del 2011 para la canalización de subsidios a la construcción de vivienda, prácticamente duplica el asignado a Fonvivienda y al Banco Agrario en el 2010, al estar pasando de \$577 mil millones a \$1 billón. Para el cuatrienio se espera que los recursos de la Nación y de las Cajas de Compensación estarán alcanzando los \$6 billones, los cuales, aunados a los disponibles en los entes territoriales, implicarán una canalización de recursos públicos hacia el otorgamiento de subsidios a la adquisición de vivienda por cerca de \$10 billones. Sin demeritar la importancia del esfuerzo a ser realizado por parte del Gobierno Nacional, es preciso resaltar que esa disponibilidad de recursos tan solo se constituye en el primer eslabón a ser tenido en cuenta en la larga cadena de ajustes a



ser introducidos para el logro de las metas propuestas. En particular, cabe destacar que frente a otros países de América Latina los recursos públicos destinados a la adquisición de vivienda resultan insuficientes. Se llama la atención al respecto en razón a que ello implica que el peso relativo del esfuerzo a ser realizado por el sector privado supera el requerido en esos países, a pesar de los niveles inferiores de ingreso per cápita de la población colombiana frente a naciones como Chile, Brasil y México. Cabe mencionar que el 75% de los hogares colombianos tiene ingresos inferiores a 4 salarios mínimos y el 47% inferiores a 2 salarios mínimos.

De ahí la importancia de precisar el alcance esperado de la financiación de vivienda de los bancos y del Fondo Nacional de Ahorro. El análisis preliminar de las metas planteadas señala que éstas deberán realizar desembolsos por \$23 billones en el próximo cuatrienio. Este monto, adicionado a los requeridos para la compraventa de vivienda usada, implica que la cartera hipotecaria frente al PIB estaría pasando del 5% a cerca del 7% en cuatro años. Esta perspectiva, si bien es viable y deseable, si se tiene en cuenta que dicha relación en 1999, antes de la crisis hipotecaria, era de 12%, estará implicando enormes esfuerzos.

Dadas estas perspectivas, el gran interrogante al que se enfrenta el país es ¿qué cambios planea introducir el gobierno para atender los requerimientos señalados y qué tanto éstos estarán contribuyendo al logro de las metas previstas?

La información disponible permite prever que del total de viviendas a ser construidas cerca de la mitad -290 mil nuevos hogares VIS y 188 mil NO VIS- precisan de financiamiento. Si bien en términos de la capacidad de endeudamiento, las cifras se ajustan a los niveles de ingresos de la población y al número y valor de los créditos a ser desembolsados, las metas contempladas para vivienda VIS implican duplicar el número de proyectos a ser ejecutados frente al cuatrienio pasado.

Ahora bien, las metas de financiamiento suministradas por el gobierno están calculadas con base en las tasas de interés vigentes en el 2010 (alrededor de 13% nominal), sin incorporar el efecto que tuvo en los últimos veinte meses sobre la demanda por vivienda el subsidio otorgado a las tasas de interés, a pesar de la indiscutible existencia de una estrecha relación entre las tasas de interés y la demanda por crédito de vivienda. De ahí que sea previsible que el esfuerzo a ser realizado en materia de financiamiento supere el previsto.

De otra parte, la titularización de cartera hipotecaria que contribuyó a allegar recursos de largo plazo adicionales a los generados por los establecimientos de crédito para la financiación de vivienda e indujo el cobro de tasas de interés inferiores a las que de otra manera se habrían obtenido, será menos eficaz hacia adelante si se hace efectiva la eliminación prevista del estímulo tributario a su colocación a partir del 2011, de no aprobarse el proyecto de ley que cursa actualmente en el Congreso de la República.

Es evidente, en consecuencia, y es preciso señalarlo, que el logro de los objetivos previstos con la política de vivienda del Presidente Santos estará en función de que se preserven los estímulos vigentes a los distintos actores que participan en el proceso o que, alternativamente, éstos se sustituyan por otros con una potencia equivalente o mayor y de que el Estado finalmente estructure mecanismos adecuados de financiación de vivienda para los hogares de menores ingresos, tal como lo señala la Carta Política. Pensar que es posible duplicar en la práctica la capacidad productiva del sector hipotecario y la demanda por vivienda, sin los ajustes requeridos, no parece realista.

Es claro que la disponibilidad de crédito y la existencia de subsidios nacionales constituyen una parte importante del andamiaje requerido para que la política sea exitosa. Pero también es preciso señalar que esa política debe incluir programas adicionales, orientados a la promoción del ahorro; a la búsqueda de mayor eficacia en el otorgamiento de subsidios territoriales; y a la adecuación de tierra urbanizable.

Para poner la situación en perspectiva, es preciso resaltar que la inversión total requerida para la construcción del millón de unidades de vivienda es de \$78 billones. De este total, el 13% (\$10 billones) corresponde a recursos de los gobiernos nacional y territorial. De ahí que cobra particular relevancia la activa participación privada, y es por esto fundamental tener claridad respecto de la tarea que se espera que cumpla cada uno de los agentes involucrados en el proceso y de las normas diseñadas para ese propósito.

Es dentro de este contexto que surgen diversos interrogantes: ¿son suficientes los recursos que el gobierno estará destinando a este programa?; ¿cuál y cómo será la participación de las entidades territoriales?; ¿existe la disponibilidad de la tierra urbanizable requerida?; ¿la provisión de insumos para la construcción de viviendas es la adecuada?; ¿se dan las condiciones para que las familias de menores recursos accedan a la financiación para la adquisición de vivienda?; ¿cuentan estas familias con el ahorro requerido?; ¿tienen capacidad de endeudamiento? ¿se contará con recursos de financiamiento originados en el mercado de capitales?

El reto es enorme. Pero, dada la importancia que tiene el acceso a la vivienda sobre el bienestar de la población y sobre el crecimiento económico, se justifica realizar los mayores esfuerzos.

## Colombia. Principales Indicadores Macroeconómicos

	2007	2008	2009					2010				2011	
			T1	T2	T3	T4	total	T1	T2	T3	T4	Proy.	Proy.
PIB Nominal (USD mM)	207.8	242.6	60	61	62	63	247	66.6	68.4	70.1	71.8	276.9	...
PIB Nominal (COP MM)	432	477	123	126	127	129	505	129.9	133.3	136.8	140.0	540.0	...
<b>Crecimiento Real</b>													
PIB real (% Var. Interanual)	6.3	2.7	-0.4	-0.2	0.9	3.0	0.8	4.2	4.5	4.8	4.5	4.5	4.3
<b>Precios</b>													
Inflación (IPC, % Var. Interanual)	5.7	7.7	6.1	3.8	3.2	2.0	2.0	1.8	2.3	2.3	3.0	3.0	3.2
Inflación básica (% Var. Interanual)	5.2	5.9	5.4	4.5	3.9	2.7	2.7	2.3	2.2	2.3	0.5	0.5	...
Tipo de cambio (COP/USD fin de periodo)	2002	2234	2561	2159	1922	2046	2046	1929	1916	1800	...	1832.	1784
Tipo de cambio (Var. % interanual)	-10.4	11.6	40.6	17.8	-1.2	-8.4	-8.4	-24.7	-11.2	-6.4	...	-10.5	-2.6
<b>Sector Externo</b>													
Cuenta corriente (% del PIB)	-2.8	-2.8	-2.0	-1.7	-2.5	-2.5	-2.2	...	...	...	...	-2.7	...
Cuenta corriente (USD mmM)	-5.8	-6.8	-1.0	-0.9	-1.5	-1.7	-5.1	...	...	...	...	-7.3	...
Balanza comercial (USD mmM)	-0.6	1.0	0.1	0.8	0.4	0.8	2.1	0.7	...	...	...	1.4	...
Exportaciones F.O.B. (USD mmM)	29.4	37.1	7.5	7.8	8.3	9.0	32.6	9.0	...	...	...	37	...
Importaciones F.O.B. (USD mmM)	30.1	36.3	7.4	7.0	7.9	8.2	30.5	8.3	...	...	...	36	...
Servicios (neto)	-2.6	-3.1	-0.5	-0.5	-0.7	-1.0	-2.7	...	...	...	...	-3.1	...
Renta de los factores												-9.7	
Transferencias corrientes (neto)	5.2	5.5	1.2	1.1	1.1	1.3	4.6	1.0	...	...	...	4.2	...
Inversión extranjera directa (USD mM)	9.0	10.6	2.1	2.8	1.3	0.9	7.2	2.2	...	...	...	8.8	...
<b>Sector Público</b>													
Bal. primario del Gobierno Central (% del PIB)	0.8	0.9	...	...	...	...	-1.1	...	...	...	...	-1.3	-0.7
Bal. del Gobierno Central (% del PIB)	-3.2	-2.3	-2.7	-0.5	-0.5	-0.4	-4.2	0.1	...	...	...	-4.3	-4.1
Bal. primario del SPNF (% del PIB)	...	-0.1	...	...	...	...	-2.4	...	...	...	...	-0.6	0.0
Bal. del SPNF (% del PIB)	-0.6	-0.1	-0.3	-0.8	-0.8	-0.7	-2.6	0.2	...	...	...	-3.6	-3.4
<b>Indicadores de Deuda</b>													
Deuda externa bruta (% del PIB)	21.4	18.9	20.2	20.0	22.1	...	24.1	...	...	...	...	20.4	25.0
Pública (% del PIB)	13.8	12.2	13.2	13.4	15.1	...	16.3	...	...	...	...	14.3	13.0
Privada (% del PIB)	7.7	6.9	7.0	6.6	7.0	...	7.8	...	...	...	...	6.1	12.0
Deuda del Gobierno (% del PIB, Gob. Central)	36.5	36.4	38.5	36.6	35.3	...	43.2	...	...	...	...	38.6	39.6

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

## Colombia. Estados financieros\*

	Oct-10 (a)	Sep-10	Oct-09 (b)	Var real anual entre (a) y (b)
<b>Activo</b>	<b>232,261</b>	<b>227,893</b>	<b>199,741</b>	<b>13.6%</b>
Disponible	15,037	14,800	13,379	9.8%
Inversiones	49,158	48,536	44,375	8.3%
Cartera Neta	145,149	142,479	121,094	17.1%
Consumo Bruta	40,760	40,105	34,820	14.4%
Comercial Bruta	95,276	93,431	78,999	17.9%
Vivienda Bruta	12,489	12,424	10,433	17.0%
Microcrédito Bruta	3,869	3,787	3,537	6.9%
Provisiones**	7,245	7,269	6,695	5.8%
Consumo	2,583	2,598	2,714	-7.0%
Comercial	4,138	4,147	3,488	15.9%
Vivienda	384	383	335	11.9%
Microcrédito	141	140	157	-12.2%
Otros	22,917	22,079	20,893	7.2%
<b>Pasivo</b>	<b>201,338</b>	<b>197,484</b>	<b>174,419</b>	<b>12.8%</b>
Depósitos y Exigibilidades	150,222	148,450	137,915	6.4%
Cuentas de Ahorro	72,890	70,921	66,419	7.2%
CDT	44,065	45,220	43,792	-1.7%
Cuentas Corrientes	27,528	26,600	23,137	16.3%
Otros	5,738	5,708	4,567	22.8%
Otros pasivos	51,116	49,034	36,503	36.8%
<b>Patrimonio</b>	<b>30,923</b>	<b>30,410</b>	<b>25,322</b>	<b>19.3%</b>
<b>Ganancia/Pérdida del ejercicio</b>	<b>4,174</b>	<b>3,838</b>	<b>3,810</b>	<b>7.1%</b>
Ingresos por intereses	13,674	12,287	16,030	-16.6%
Gastos por intereses	4,366	3,926	6,944	-38.6%
Margen neto de Intereses	9,292	8,348	9,077	0.0%
Ingresos netos diferentes de Intereses	6,455	5,889	6,550	-3.7%
Margen Financiero Bruto	15,748	14,237	15,628	-1.5%
Costos Administrativos	7,428	6,686	6,852	5.9%
Provisiones Netas de Recuperación	1,670	1,512	2,717	-39.9%
Margen Operacional	6,649	6,039	6,059	7.3%
<b>Indicadores</b>				Variación (a) - (b)
Indicador de calidad de cartera	<b>3.29</b>	<b>3.31</b>	<b>4.31</b>	<b>-1.03</b>
Consumo	5.13	5.12	7.38	-2.25
Comercial	2.39	2.42	2.84	-0.45
Vivienda	3.56	3.61	4.57	-1.00
Microcrédito	5.07	5.28	6.28	-1.21
Cubrimiento**	120.46	122.56	121.46	-1.00
Consumo	123.61	126.62	105.67	17.94
Comercial	181.73	183.71	155.41	26.33
Vivienda	86.19	85.53	70.31	15.88
Microcrédito	71.89	70.00	70.62	1.26
ROA	2.21%	2.22%	2.26%	-0.1%
ROE	17.00%	17.14%	19.06%	-2.1%
Solvencia	15.00%	14.85%	14.09%	0.91%

1/ Calculado como la diferencia entre ingresos y gastos por intereses menos Prima amortizada de cartera - cuenta PUC 510406

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

\*Datos mensuales a febrero de 2010 del sistema bancario. Cifras en miles de millones de pesos. Fuentes y cálculos Asobancaria.

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