



Edición 984

## Discurso de instalación 6° Foro de Vivienda Santiago Castro Gómez Bogotá, 19 de Febrero 2015

- El papel del sector financiero, ya sea a través de la financiación de las familias o a través de la destinación de recursos para la actividad constructora, ha sido determinante en la materialización de la política de vivienda.
- Los programas gubernamentales propuestos para el próximo cuatrienio, en los cuales el sector financiero continúa participando, generarán un dinamismo importante en el mercado de vivienda destinada a los hogares de menores ingresos.
- El acceso a vivienda de los hogares que están por fuera del mercado laboral formal continúa siendo uno de los grandes retos de la política de vivienda en Colombia. Impulsar mecanismos de arrendamiento con opción de compra es una forma de atender a esta población históricamente excluida.
- La provisión de vivienda formal es una prioridad del país y de allí la importancia de continuar redoblando esfuerzos en el propósito de dinamizar la economía nacional a través del cierre de su déficit habitacional.

23 de febrero de 2015

Director:

**Santiago Castro Gómez**

ASOBANCARIA:

**Santiago Castro Gómez**  
Presidente**Jonathan Malagón**  
Vicepresidente Económico**José Manuel Gómez**  
Vicepresidente Jurídico

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.cuadrosbolsillo.com](http://www.cuadrosbolsillo.com)  
[www.abcmicasa.com](http://www.abcmicasa.com)



Edición 984

## Discurso de instalación 6° Foro de Vivienda Santiago Castro Gómez Bogotá, 19 de Febrero 2015

Es para mí un inmenso honor instalar en la mañana de hoy este Foro Nacional de Vivienda, el sexto liderado por la Asobancaria.

Los destinos de la banca y del sector edificador han estado íntimamente entrelazados a lo largo del tiempo, tanto en momentos de dicha como de tristeza. La complementariedad de nuestros negocios es tal que podemos afirmar que la construcción y el sistema financiero son, en cierta medida, dos caras de una misma moneda. No es casualidad entonces que el primero de nuestros foros sectoriales en 2015 aborde precisamente estas temáticas, en una especie de ratificación de su trascendencia. El evento que hoy nos convoca es el espacio idóneo para refrendar que el hipotecario seguirá siendo uno de los temas capitales de la Asobancaria y una de mis prioridades personales al frente de la entidad.

Y es que es mucho lo que la construcción tiene para aportar al país. Desde hace varias semanas hemos venido afirmando que el presente año traerá consigo grandes complejidades para la economía nacional, con un crecimiento del PIB que estará en el rango 3.5-4.0% anual. En este contexto, la construcción y la financiación de vivienda, por su impacto dinamizador sobre la economía y el empleo, cobran una mayor importancia.

No es la primera vez que el sector de la construcción sale al rescate de la demanda interna. En efecto, en los últimos años han sido dos las oportunidades (2009 y 2013) en que, como parte de los programas anti-cíclicos liderados por el Gobierno, se ha fomentado la demanda por vivienda a través del subsidio a la tasa de interés, con resultados exitosos. Adicionalmente, la adopción de esta herramienta como política social, en el caso de la compra de viviendas de interés prioritario –VIP– y de interés social –VIS–, ha permitido un mayor acceso al crédito por parte de las familias con menores recursos.

El papel del sector financiero, bien sea a través de la financiación de las familias o a través de la destinación de recursos para la actividad constructora, ha sido determinante en la materialización de la política de vivienda. En el caso del FRECH, un total 257 mil hogares obtuvieron créditos por \$11 billones de pesos desde 2009,

lo que les permitió adquirir viviendas por un valor cercano a los \$19 billones de pesos.

En consecuencia, el valor agregado de la construcción creció a una tasa promedio anual de 7.7% en los últimos cinco años, por encima del crecimiento promedio de la economía. De igual manera, la cartera de vivienda se expandió a una tasa promedio de 15% anual en términos reales, también superior al crecimiento observado en la cartera total (13% anual en términos reales). Este mayor dinamismo del sector edificador condujo a que el indicador de cartera respecto al PIB llegará a 6.4% en 2014, participación que se compara de manera favorable frente a las cifras un cuatrienio atrás, cuando no superaban el 5% del PIB. Sin embargo, es importante mencionar que esta cifra sigue siendo baja comparada con otros países de América Latina, e incluso frente a la presentada en la década de los noventa antes de la crisis, que llegó a ser de dos dígitos.

Adicionalmente, si bien los principales indicadores del sector reflejan niveles elevados de ejecución, en los últimos meses se observa una menor dinámica en las ventas de vivienda nueva, principalmente en el segmento de vivienda diferente a VIS, donde es de esperar que el mercado, sin apoyos gubernamentales, se ajuste a su tendencia histórica. En el caso de la vivienda social, el Gobierno ha anunciado diversos programas para el cuatrienio, varios de ellos ya en marcha, como son la segunda etapa de las viviendas gratuitas y la continuación del programa de vivienda de interés prioritario para ahorradores –VIPA para hogares con ingresos de hasta 2 SML. Adicionalmente, ha destinado cupos adicionales para subsidiar la tasa de interés de los créditos para la adquisición de viviendas VIP y VIS y en etapa de diseño y reglamentación se encuentra Mi Casa Ya, programa dirigido a los hogares con ingreso entre 2 y 4 SML que adquieran viviendas VIS nuevas. Las metas en todos ellos suman más de 400 mil unidades, lo que representa un crecimiento de 60% respecto a la ejecución de subsidios FRECH y viviendas gratuitas de los cuatro años anteriores. Con estas iniciativas, en las cuales el sector financiero continúa participando, es de esperar una dinámica relevante de la vivienda destinada a los hogares de menores ingresos. En este punto quisiera resaltar el trabajo conjunto con el Gobierno en la



estructuración de los diferentes programas, lo que favorece la segmentación de la demanda y la participación del sector privado para llevarlos a cabo.

Adicionalmente, quisiera referirme a tres temas sobre los cuales vale la pena un mayor desarrollo. El primero de ellos, que de tiempo atrás la Asobancaria ha presentado al Gobierno, es el relacionado con impulsar mecanismos de arrendamiento con opción de compra que permitan bancarizar a los hogares que trabajan de manera informal, que son los que precisamente enfrentan las mayores restricciones para acceder al crédito formal. Ello en razón a la dificultad que tienen para demostrar sus ingresos y a la falta de información que hace difícil y costoso para las entidades financieras poder estudiarlos. En concreto, el esquema requeriría la destinación de subsidios directos para que en una primera etapa de arrendamiento, de aproximadamente dos años, la familia pague un arriendo similar al que paga en la actualidad por una vivienda que en la mayoría de los casos es deficiente. Al cabo de ese tiempo, si la familia cumplió debidamente con el pago del arriendo, el banco le otorgaría el crédito para la adquisición de esa vivienda, el cual requeriría el subsidio a la tasa de interés para mantener la cuota similar a la del arriendo. Esto conllevaría una mejora en las condiciones de vida y de habitabilidad de esas familias y permitiría a los bancos recabar la información necesaria sobre sus hábitos de pago para incluirlos en el sistema financiero.

El segundo tiene que ver con la problemática para la recuperación de las obligaciones incumplidas a través del aparato jurisdiccional. Si bien los excesivos tiempos para hacer exigibles las garantías hipotecarias (casi 6 años hasta llegar a remate) han llevado a los bancos a replantear los esquemas de cobro extraprocesales, tal situación no supera la necesidad de modernizar la rama judicial para lograr una mayor eficiencia y celeridad.

El tercero, que pasa un poco desapercibido para el mercado pero que no es menor, tiene que ver con el hecho de que hoy la mayoría de los desembolsos de créditos de vivienda se realizan en pesos (90%) en detrimento de los créditos en UVR. Los primeros conllevan un mayor riesgo para las entidades financieras si no cuentan con mecanismos eficientes para cubrir el hecho de tener cartera pactada a tasa fija a quince años, lo que en últimas puede ser una barrera para una mayor colocación. La titularización de la cartera que permite cubrir dicho riesgo ha venido

reduciendo su participación, pues pasó de representar el 30% de la cartera del sector hace cuatro años a menos del 9% en la actualidad. Así las cosas, el desarrollo de mecanismos para cubrir riesgos o fomentar el mercado de la UVR, se convierten en un imperativo en la búsqueda de un mayor crecimiento del sector y una mayor profundización del crédito de vivienda.

Estas y otras problemáticas concentrarán nuestra agenda de trabajo en los próximos meses. La complacencia de lo alcanzado no nos puede hacer perder de vista que aún queda mucho por hacer. En ese sentido, el foro de vivienda no puede llegar en un mejor momento, como el espacio natural para reflexionar sobre nuestros nuevos desafíos. Los temas sobre los cuales los expositores nos hablarán en el día de hoy son de la mayor relevancia para los diferentes actores de la cadena de la construcción y la financiación de vivienda, y serán - sin duda - un insumo para llevar a cabo de la mejor manera nuestro diario quehacer.

Termino reiterando que tanto por su impacto sobre la calidad de vida de las familias como por sus repercusiones económicas, la provisión de vivienda formal es una prioridad del país. Los invito a redoblar esfuerzos y a continuar trabajando juntos en el propósito de dinamizar la economía nacional a través del cierre de su déficit habitacional.

Muchas gracias.



## Colombia Principales Indicadores Macroeconómicos

	2011	2012	2013	2014	2015
			Total	Proy.	Proy.
PIB Nominal (COP MM)	621,6	664,5	707	767,5	822,0
PIB Nominal (USD B)	328	366	367	320,8	349,1
<b>Crecimiento Real</b>					
PIB real (% Var. Interanual)	6,6	4,0	4,7	4,8	3,8
<b>Precios</b>					
Inflación (IPC, % Var. Interanual)	3,7	2,4	1,9	3,7	3,3
Inflación básica (% Var. Interanual)	3,9	3,2	2,2	2,8	...
Tipo de cambio (COP/USD fin de periodo)	1943	1768	1927	2392	2355
Tipo de cambio (Var. % interanual)	1,5	-9,0	9,0	24,2	-1,6
<b>Sector Externo</b>					
Cuenta corriente (% del PIB)	-3,0	-3,3	-3,5	...	...
Cuenta corriente (USD B)	-9,4	-12,1	-12,4	...	...
Balanza comercial (USD mmM)	6,2	5,2	2,8	-1,8	...
Exportaciones F.O.B. (USD mmM)	56,9	60,1	58,8	37,9	...
Importaciones F.O.B. (USD mmM)	51,6	56,1	56,6	39,6	...
Servicios (neto)	-4,6	-5,5	-5,6	...	...
Renta de los factores	-16,0	-15,9	-14,1	...	...
Transferencias corrientes (neto)	4,9	4,6	4,6	...	...
Inversión extranjera directa (USD mM)	13,4	15,8	16,4	...	...
<b>Sector Público (acumulado)</b>					
Bal. primario del Gobierno Central (% del PIB)	-0,1	0,2	0,1	0,2	...
Bal. del Gobierno Central (% del PIB)	-2,8	-2,3	-2,4	-2,3	-2,2
Bal. primario del SPNF (% del PIB)	0,1	1,8	1,5	1,8	1,3
Bal. del SPNF (% del PIB)	-1,8	0,4	-0,9	-1,0	...
<b>Indicadores de Deuda</b>					
Deuda externa bruta (% del PIB)	22,9	21,6	24,4	24,9	...
Pública - SNPF (% del PIB)	12,9	12,7	13,8	14,7	...
Privada (% del PIB)	10,0	8,8	10,6	10,2	...
Deuda del Gobierno Central (% del PIB)	35,4	34,5	37,3	33,6	...

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\*

	dic-14 (a)	nov-14	dic-13 (b)	Var real anual entre (a) y (b)
<b>Activo</b>	<b>442.117</b>	<b>437.989</b>	<b>388.646</b>	<b>9,7%</b>
Disponible	28.212	29.696	27.719	-1,8%
Inversiones	79.528	78.098	74.060	3,6%
Cartera Neta	291.022	286.687	251.500	11,6%
Consumo Bruta	83.552	82.925	73.845	9,2%
Comercial Bruta	182.959	179.081	156.800	12,6%
Vivienda Bruta	28.895	28.840	24.458	14,0%
Microcrédito Bruta	8.569	8.582	7.859	5,2%
Provisiones**	12.954	12.741	11.463	9,0%
Consumo	5.005	4.971	4.586	5,3%
Comercial	6.735	6.549	5.810	11,8%
Vivienda	650	641	524	19,7%
Microcrédito	564	579	543	0,2%
Otros	43.356	43.509	35.366	18,3%
<b>Pasivo</b>	<b>380.025</b>	<b>376.569</b>	<b>334.192</b>	<b>9,7%</b>
Depósitos y Exigibilidades	284.365	283.938	258.191	6,3%
Cuentas de Ahorro	136.104	139.373	128.653	2,1%
CDT	88.299	88.605	74.226	14,8%
Cuentas Corrientes	49.734	47.185	46.725	2,7%
Otros	10.227	8.775	8.588	14,9%
Otros pasivos	95.661	92.631	76.001	21,4%
<b>Patrimonio</b>	<b>62.092</b>	<b>61.421</b>	<b>54.454</b>	<b>10,0%</b>
<b>Ganancia/Pérdida del ejercicio</b>	<b>7.928</b>	<b>6.606</b>	<b>6.492</b>	<b>17,8%</b>
Ingresos por intereses	30.579	27.770	28.204	4,6%
Gastos por intereses	10.621	9.622	10.039	2,1%
Margen neto de Intereses	19.908	18.102	18.148	5,8%
Ingresos netos diferentes de Intereses	11.126	9.399	9.757	10,0%
Margen Financiero Bruto	31.035	27.501	27.906	7,3%
Costos Administrativos	13.493	12.081	12.938	0,6%
Provisiones Netas de Recuperación	4.606	4.158	4.340	2,4%
Margen Operacional	12.936	11.262	10.628	17,4%
<b>Indicadores</b>				Variación (a) - (b)
Indicador de calidad de cartera	<b>2,91</b>	<b>3,06</b>	<b>2,79</b>	<b>0,12</b>
Consumo	4,31	4,63	4,39	-0,08
Comercial	2,18	2,27	1,99	0,20
Vivienda	2,16	2,17	2,03	0,13
Microcrédito	7,40	7,50	6,22	1,18
Cubrimiento**	<b>150,46</b>	<b>143,15</b>	<b>160,58</b>	<b>-10,12</b>
Consumo	138,90	129,58	141,44	-2,54
Comercial	168,48	161,43	186,65	-18,17
Vivienda	104,22	102,65	105,68	-1,46
Microcrédito	88,97	89,95	111,13	-22,16
ROA	1,92%	1,75%	1,78%	0,1%
ROE	13,68%	12,49%	13,09%	0,6%
Solvencia	N/A	15,27%	14,68%	N/A

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 noviembre de 2014 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.