



Edición 1037

## Discurso de apertura: 7° Foro de vivienda “Espacio para todos”

**Santiago Castro Gómez**  
Bogotá D.C., abril 06 de 2016

- En medio del actual contexto de riesgos y turbulencias locales y externas, el sector de la construcción, en particular el de edificaciones, ha logrado mantener ritmos de crecimiento anual promedio superiores al 5%, ritmos que han contribuido a generar un mayor impulso en la dinámica económica.
- El comportamiento del sector se debe en buena parte a los apoyos gubernamentales a través de los programas de promoción de acceso a la vivienda propia. Estas iniciativas del Gobierno Nacional han operado sobre la base de que los incentivos a la adquisición de vivienda son herramientas de largo alcance que abordan simultánea y estratégicamente los objetivos de desarrollo social y reactivación económica.
- La superación del déficit habitacional, que actualmente se ubica en valores cercanos a 9% en términos cuantitativos y 15% en términos cualitativos, así como la provisión del apalancamiento que requiere un sector cada vez más amplio, exige repensar la estructura institucional actual de forma que se preserve la estabilidad financiera del sistema de crédito hipotecario a la vez que se promueva su capacidad de crecimiento en el futuro.
- Los mecanismos de acceso a la liquidez resultan fundamentales para las entidades que ofrecen préstamos de vivienda, dado que la originación de créditos hipotecarios se encuentra altamente regulada mientras que las fuentes de financiación de estas operaciones permanecen expuestas a las condiciones del mercado. En este contexto, estudiar medidas que reactiven la titularización de la cartera hipotecaria y establezcan otras facilidades de liquidez resulta importante no solo para favorecer el cierre financiero de los hogares de menores recursos, sino para incrementar la escala de producción del sistema y aumentar la estabilidad del sector en materia de condiciones de financiamiento.
- Los incentivos tributarios revisten gran importancia para el funcionamiento del sector. La nueva reforma tributaria estructural que será discutida en el segundo semestre de este año deberá considerar con gran atención las ventajas que estos incentivos conllevan y las graves consecuencias que su eliminación generaría sobre la dinámica del sector de vivienda.

11 de abril de 2016

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)

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)



## Discurso de apertura: 7° Foro de vivienda “Espacio para todos”

**Santiago Castro Gómez**  
Bogotá D.C., abril 06 de 2016

Es para mí muy grato instalar en esta mañana el séptimo Foro de Vivienda de Asobancaria. El momento que atraviesa el país hace que esta versión del Foro adquiera especial importancia y nos invite a analizar las perspectivas del sector de vivienda en medio de un panorama nacional caracterizado por múltiples desafíos.

Hoy, más que nunca, la economía requiere de fortaleza y estabilidad, no sólo para continuar mejorando las condiciones de vida de los segmentos más pobres de la población, sino para asegurar las bases materiales de una nación que finalmente tiene la oportunidad de vivir en paz.

Sin embargo, la combinación de turbulencias externas y factores internos adversos por la que atraviesa nuestra economía ha generado retos considerables a lo largo de los dos últimos años. En medio de este contexto, el sector de la construcción - en particular el de edificaciones - ha logrado mantener ritmos de crecimiento anual superiores al 5% en promedio, proporcionándole de esta manera tracción a la actividad económica nacional que en este mismo periodo se expandió a tasas de 3,7%.

Es en este orden de ideas que el sector se ha convertido en un ancla para el crecimiento de la economía nacional en un entorno en el que las presiones inflacionarias y la fuerte caída de los precios internacionales del petróleo han restringido en buena medida el potencial contracíclico de la política monetaria y fiscal. De hecho, la construcción de edificaciones sigue impulsando la oferta agregada mientras que la respuesta de la industria y el agro a los niveles de devaluación superiores al 60% anual aún no se ha manifestado de forma contundente. Es decir: cuando los libros de texto sugerían que el relevo en el crecimiento vendría por cuenta de los transables, fue precisamente el sector de no transables el que sostuvo la expansión de la

economía, evitando que la tasa de crecimiento cayera por debajo del 2%. Es de esperar que este aporte a la dinámica económica nacional se mantenga en 2016 dada la evolución reciente que registran los indicadores de área y unidades licenciadas de vivienda.

Cabe reconocer, que este comportamiento del sector se da en buena medida gracias a los apoyos gubernamentales mediante programas de promoción de acceso a la vivienda propia. Estas iniciativas por parte del Gobierno Nacional operan sobre la base de que los incentivos a la adquisición de vivienda son herramientas de largo alcance que abordan simultánea y estratégicamente los objetivos de desarrollo social y reactivación económica. Este aporte, que en ocasiones no se valora en su justa proporción, es muy reconocido desde el sector financiero y de la construcción.

El rol que ha desempeñado la banca en este proceso, desde el acompañamiento a las empresas de construcción para el financiamiento de los proyectos, hasta la provisión de créditos de vivienda y la implementación de los desarrollos tecnológicos y operativos necesarios para llevar a cabo los programas de Gobierno, refleja que las entidades financieras forman parte fundamental del engranaje del sector. Es así como, los recursos destinados por el Gobierno Nacional no sólo generan efectos multiplicadores a través de los encadenamientos propios de la actividad constructora sino que la financiación misma genera apalancamientos inmediatos a partir de estas inversiones.

Las circunstancias, sin embargo, nos llaman a reflexionar sobre el entorno en el que se desenvuelve el financiamiento de vivienda en Colombia. La superación del déficit habitacional que actualmente se ubica en valores



cercanos a 9% en términos cuantitativos y 15% en términos cualitativos, así como la provisión del apalancamiento que requiere un sector cada vez más amplio exige repensar la estructura institucional actual de forma que se preserve la estabilidad financiera del sistema de crédito hipotecario a la vez que se promueva su capacidad de crecimiento en el futuro.

Si bien algunas conferencias y paneles de este espacio se ocuparán de abordar en detalle estas cuestiones, quisiera referirme a algunos de los elementos notorios que pueden limitar la profundización del crédito de vivienda en el país.

En primer lugar, los mecanismos de acceso a la liquidez resultan fundamentales para las entidades que ofrecen préstamos de vivienda, dado que la originación de créditos hipotecarios se encuentra altamente regulada con límites a las tasas de interés y otras condiciones de los préstamos, mientras que las fuentes de financiación de estas operaciones permanecen expuestas a las condiciones del mercado. Es así como hoy el incremento de las tasas de interés de los títulos del Gobierno a diez años crea considerables presiones al alza sobre las tasas de interés de los créditos de vivienda. Esta situación, lejos de ser coyuntural, corresponde a circunstancias estructurales que exceden la operación propia de las entidades bancarias. La emisión de bonos hipotecarios y la titularización de la cartera, las herramientas con las que cuentan hoy las entidades para fondearse en el mercado de capitales, representan tan solo el 6,9% de la cartera total de vivienda. En este orden de ideas, estudiar medidas que reactiven la titularización de la cartera hipotecaria y establezcan otras facilidades de liquidez resulta imprescindible para favorecer el cierre financiero de los hogares de menores recursos, incrementar la escala de producción del sistema y aumentar la estabilidad del sector en materia de condiciones de financiamiento.

En segunda instancia se encuentran las restricciones de procedimiento a las que se enfrentan las entidades financieras para ejecutar las hipotecas sobre los inmuebles. Una mirada general al cumplimiento de los contratos, de acuerdo a las mediciones del Banco Mundial indica que, a pesar de los avances alcanzados recientemente, la resolución de controversias jurídicas toma actualmente más de 3,5 años en Colombia mientras que el promedio de Latinoamérica ronda los 2 años. Así mismo, el indicador de calidad del proceso judicial, que incluye la solución alternativa de las disputas, se ubica en 36% en nuestro país, muy por debajo del 47% que se registra en el promedio de la región. Estas restricciones

elevan la percepción de riesgo de los originadores, limitan el potencial de financiamiento del sistema y frenan la penetración del crédito de vivienda, que debería convertirse en la alternativa natural de los hogares cuando toman su decisión de compra.

Este conjunto de elementos se traduce en un sistema en el que los incentivos a otorgar préstamos de vivienda, sobre todo en los segmentos de interés social, se pueden ver reducidos por la alta exposición a un riesgo cuya diversificación y manejo son difíciles de administrar en un esquema con límites a las tasas de interés. Estas barreras se ven parcialmente aliviadas por la existencia de distintos beneficios tributarios a la demanda por crédito hipotecario, así como a la oferta para la financiación y construcción de viviendas de interés social (VIS).

Estos incentivos tributarios revisten gran importancia para el funcionamiento del sector. En el caso particular de la financiación, ayudan a mantener los incentivos a la demanda de financiamiento hipotecario formal y compensan en cierta medida los factores anteriormente mencionados que restringen la oferta de crédito de vivienda. Del lado de la construcción, por su parte, disminuyen los desequilibrios entre la rentabilidad de los proyectos VIS en relación a las viviendas de valor superior, manteniendo así los estímulos para la producción de los inmuebles más prioritarios para la promoción social en el país.

La nueva reforma tributaria estructural que será discutida en el segundo semestre de este año deberá considerar con gran atención las ventajas que estos incentivos conllevan y las graves consecuencias que su eliminación generaría sobre la dinámica del sector de vivienda.

Estos y otros aspectos deben formar parte de una discusión profunda y urgente sobre las medidas que hacen falta para potenciar el crecimiento del sector de vivienda. Como lo muestran las experiencias internacionales, el desarrollo de varias economías se ha soportado en las actividades de construcción de edificaciones. Colombia ha evidenciado directamente esta observación en la medida en que a través de este subsector se ha materializado la posibilidad de adquirir una vivienda propia para cerca de 780 mil hogares a lo largo del último lustro. El hecho que esta contribución se prolongue y se amplíe en el futuro requiere la renovación de la estructura institucional del sector.

Los eventos de la crisis de finales del siglo pasado e incluso los acontecimientos de la Gran Recesión de la



economía estadounidense en 2008 advierten los peligros de subestimar las vulnerabilidades de los sistemas de financiamiento de vivienda. Las políticas macro regulatorias, sin embargo, deben propender por encontrar un balance entre la mitigación de estos riesgos y la preservación de los incentivos subyacentes de los agentes involucrados en el sector para fortalecer su crecimiento. Las medidas de regulación que operan actualmente se han mantenido en buena medida inalteradas desde su promulgación hace más de una década, mientras que las condiciones económicas y sectoriales han mostrado cambios significativos en este lapso de tiempo. Lo anterior señala la urgente necesidad de repensar el esquema de financiación de vivienda de forma que su dinámica se equipare a la de su contraparte real en la construcción y logre apalancar su expansión en el largo plazo.

Por último, me complace poder lanzar en el marco de este Foro y entregar hoy a ustedes el libro Ensayos sobre Política de Vivienda que materializa el interés de la banca por llevar a cabo un análisis del sector e idear estrategias que permitan su profundización. Esta publicación reúne un total de siete investigaciones financiadas por Asobancaria en los últimos cinco años que abordan aspectos relevantes para conocer el funcionamiento de las políticas públicas y del mercado de vivienda en el país. Agradezco de manera especial a cada uno de los autores que participaron en este proyecto a través de los distintos estudios y el apoyo que para su elaboración recibimos de las entidades financieras reunidas en la Junta Sectorial de Vivienda de Asobancaria.

Bienvenidos nuevamente a este Foro que sigue destacándose como uno de los espacios más relevantes para formular ideas que ayuden a consolidar un sector de vivienda más dinámico e incluyente en Colombia.



## Colombia Principales Indicadores Macroeconómicos

	2012	2013	2014				2015					2016	
	Total	Total	T1	T2	T3	T4	Total	T1	T2	T3	T4	Total Proy.*	Total Proy.
PIB Nominal (COP MM)	<b>664,2</b>	<b>710,3</b>	186,6	187,7	190,0	191,8	<b>756,2</b>	194,3	198,1	202,1	205,7	<b>800,8</b>	...
PIB Nominal (USD Billones)	<b>375,7</b>	<b>368,6</b>	95,0	99,8	93,7	80,2	<b>316,1</b>	75,4	76,6	64,7	65,3	<b>254,3</b>	...
PIB Real (COP MM)	<b>470,9</b>	<b>494,1</b>	128,0	128,5	129,7	130,4	<b>516,6</b>	131,6	132,2	133,9	134,4	<b>531,4</b>	<b>545,4</b>
<b>Crecimiento Real</b>													
PIB Real (% Var. interanual)	<b>4,0</b>	<b>4,9</b>	6,5	4,1	4,2	3,5	<b>4,6</b>	2,8	3,0	3,2	3,3	<b>3,1</b>	<b>2,3</b>
<b>Precios</b>													
Inflación (IPC, % Var. interanual)	<b>2,4</b>	1,9	2,5	2,8	2,9	3,7	<b>3,7</b>	4,6	4,4	5,4	6,8	<b>6,8</b>	<b>5,7</b>
Inflación básica (% Var. interanual)	<b>3,2</b>	<b>2,2</b>	2,5	2,5	2,4	2,8	<b>2,8</b>	3,9	4,5	5,3	5,9	<b>5,9</b>	...
Tipo de cambio (COP/USD fin de periodo)	<b>1768</b>	<b>1927</b>	1965	1881	2028	2392	<b>2392</b>	2576	2585	3122	3149	<b>3149</b>	<b>3215</b>
Tipo de cambio (Var. % interanual)	<b>-9,0</b>	<b>9,0</b>	7,3	-2,5	5,9	24,2	<b>24,2</b>	31,1	37,4	53,9	31,6	<b>31,6</b>	<b>2,1</b>
<b>Sector Externo (% del PIB)</b>													
Cuenta corriente	<b>-3,1</b>	<b>-3,3</b>	-4,3	-4,3	-5,0	-7,2	<b>-5,2</b>	-6,5	-5,2	-7,6	-6,5	<b>-6,5</b>	<b>-6,1</b>
Cuenta corriente (USD Billones)	<b>-11,3</b>	<b>-12,4</b>	-4,0	-4,2	-5,0	-6,3	<b>-19,6</b>	-5,1	-4,1	-5,3	-4,3	<b>-18,9</b>	...
Balanza comercial	<b>-0,2</b>	<b>-0,7</b>	-1,8	-1,9	-2,5	-5,9	<b>-3,0</b>	-5,7	-4,1	-7,6	-7,3	<b>-6,2</b>	<b>-4,7</b>
Exportaciones F.O.B.	<b>18,4</b>	<b>17,7</b>	16,7	16,9	17,3	16,4	<b>16,9</b>	15,0	15,2	16,2	15,3	<b>15,6</b>	...
Importaciones F.O.B.	<b>18,6</b>	<b>18,4</b>	18,5	18,8	19,8	22,3	<b>19,9</b>	20,7	19,3	23,8	22,6	<b>21,7</b>	...
Servicios	<b>-1,6</b>	<b>-1,6</b>	-1,5	-1,7	-1,8	-2,1	<b>-1,8</b>	-1,4	-1,3	-1,5	-1,1	<b>-1,4</b>	...
Renta de los factores	<b>-4,1</b>	<b>-3,7</b>	-3,6	-3,4	-3,6	-2,8	<b>-3,4</b>	-2,3	-2,5	-2,2	-1,0	<b>-2,1</b>	<b>-2,0</b>
Transferencias corrientes	<b>1,2</b>	<b>1,2</b>	1,1	1,0	1,1	1,5	<b>1,2</b>	1,5	1,5	2,1	1,9	<b>1,7</b>	<b>1,5</b>
Inversión extranjera directa	<b>4,1</b>	<b>4,3</b>	4,1	5,1	3,7	4,3	<b>4,3</b>	3,9	4,8	3,4	4,2	<b>4,2</b>	<b>2,9</b>
<b>Sector Público (acumulado, % del PIB)</b>													
Bal. primario del Gobierno Central	<b>0,2</b>	<b>0,0</b>	0,5	1,1	1,4	-0,2	<b>-0,2</b>	0,0	0,8	1,0	...	...	...
Bal. del Gobierno Central	<b>-2,3</b>	<b>-2,3</b>	0,1	0,1	-0,5	-2,4	<b>-2,4</b>	-0,4	-0,2	-1,0	...	<b>-3,0</b>	<b>-3,6</b>
Bal. primario del SPNF	<b>3,1</b>	<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>	<b>-0,9</b>	0,5	1,4	0,5	-2,0	<b>-1,8</b>	0,2	0,7	-0,4	...	<b>-2,7</b>	<b>-2,7</b>
<b>Indicadores de Deuda (% del PIB)</b>													
Deuda externa bruta	<b>21,3</b>	<b>24,2</b>	25,1	25,6	26,1	26,8	<b>26,8</b>	36,4	36,9	37,4	38,1	<b>38,1</b>	...
Pública	<b>12,5</b>	<b>13,7</b>	14,3	15,0	15,4	15,8	<b>15,8</b>	21,7	22,1	22,3	22,9	<b>22,9</b>	...
Privada	<b>8,8</b>	<b>10,5</b>	10,8	10,6	10,7	11,0	<b>11,0</b>	14,7	14,8	15,1	15,2	<b>15,2</b>	...
Deuda del Gobierno Central	<b>34,5</b>	<b>37,3</b>	35,8	35,5	36,9	40,0	<b>40,0</b>	39,0	39,7	43,8	...	...	...

\*Los datos totales de 2015 para las secciones de PIB, Precios, Sector Externo e indicadores de Deuda corresponden a los efectivamente observados, no a proyecciones..

Fuente: PIB y Crecimiento Real – DANE, proyecciones Asobancaria. Sector Externo – Banco de la República, proyecciones

MHCP y Asobancaria. Sector Público – MHCP. Indicadores de deuda – Banco de la República, Departamento Nacional de Planeación y MHCP.



## Colombia Estados Financieros\*

	dic-15 (a)	nov-15	dic-14 (b)	Variación real anual entre (a) y (b)
<b>Activo</b>	<b>504.681</b>	<b>502.606</b>	<b>442.117</b>	<b>6,9%</b>
Disponible	34.925	34.311	36.706	-10,9%
Inversiones y operaciones con derivados	97.641	97.550	79.528	15,0%
Cartera de créditos y operaciones de leasing	351.620	350.555	276.221	19,2%
Consumo Bruta	93.936	93.218	83.177	5,8%
Comercial Bruta	204.282	204.616	166.011	15,3%
Vivienda Bruta	43.062	42.368	28.895	39,6%
Microcrédito Bruta	10.339	10.353	8.566	13,0%
Provisiones**	15.531	15.358	10.428	39,5%
Consumo	5.742	5.684	3.708	45,0%
Comercial	7.807	7.682	5.208	40,4%
Vivienda	1.269	1.253	574	107,2%
Microcrédito	706	731	564	17,3%
<b>Pasivo</b>	<b>437.327</b>	<b>436.730</b>	<b>380.025</b>	<b>7,8%</b>
Instrumentos financieros a costo amortizado	373.115	373.158	362.416	-3,6%
Cuentas de Ahorro	155.647	158.947	136.863	6,5%
CDT	98.922	99.440	88.340	4,9%
Cuentas Corrientes	50.771	47.780	49.734	-4,4%
Otros pasivos	2.260	3.437	12.550	-83,1%
<b>Patrimonio</b>	<b>67.354</b>	<b>65.876</b>	<b>62.092</b>	<b>1,6%</b>
<b>Ganancia/Pérdida del ejercicio</b>	<b>9.636</b>	<b>9.048</b>	<b>7.928</b>	<b>13,8%</b>
Ingresos financieros cartera	33.401	30.346	29.984	4,3%
Gastos por intereses	10.778	9.708	10.621	-5,0%
Margen neto de Intereses	22.003	20.083	19.908	3,5%
<b>Indicadores</b>				<b>Variación (a) - (b)</b>
Indicador de calidad de cartera	<b>2,83</b>	<b>3,01</b>	<b>2,91</b>	<b>-0,08</b>
Consumo	4,39	4,62	4,31	0,08
Comercial	2,11	2,29	2,18	-0,07
Vivienda	1,96	2,03	2,16	-0,19
Microcrédito	6,52	6,63	7,40	-0,88
Cubrimiento**	<b>155,93</b>	<b>145,80</b>	<b>150,46</b>	<b>-5,46</b>
Consumo	139,24	131,91	138,90	0,34
Comercial	180,78	164,09	170,40	10,38
Vivienda	150,18	146,30	91,91	58,27
Microcrédito	104,74	106,49	88,97	15,77
ROA	1,91%	1,97%	1,79%	0,1
ROE	14,31%	15,07%	12,77%	1,5
Solvencia	15,06%	14,75%	15,11%	N.A

\* Cifras en miles de millones de pesos.

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