

Edición 1205

Semillero de Propietarios, la nueva generación de programas de vivienda

- La transformación del concepto de Vivienda de interés Social y el incremento de su participación en el mercado de construcción y financiación de vivienda ameritan el perfeccionamiento de nuevos programas de vivienda que sostengan su evolución.
- En los últimos 10 años el sector vivienda ha tenido la mayor inversión estatal de la historia a través de los diferentes programas del Gobierno. Sin duda, uno de sus mayores logros ha sido el incremento significativo del segmento de vivienda de interés social o VIS, que pasó de prever poco más de 30 mil viviendas hace 10 años a 81 mil en 2018, gracias a la confluencia de esfuerzos del sector público y privado.
- Semillero de Propietarios, una de las primeras iniciativas anunciadas por el actual Gobierno, se basa en dos pilares: (i) formalizar el proceso de arrendamiento y centralizar el historial de pagos de las familias de bajos recursos y (ii) subsidiar este arrendamiento para que los hogares incrementen su capacidad de ahorro.
- Tanto Semillero de Propietarios para arriendo (SP Arriendo) como su versión para ahorro (SP Ahorro) actuarían como puente para que los hogares de hasta 2 SMMLV logren las condiciones requeridas para acceder a Mi Casa Ya (MCY) o FRECH II, programas en los que las familias de menores ingresos no tienen una participación importante, según lo ha anunciado el Ministerio de vivienda en diversos comunicados.

7 de octubre de 2019

Director:

Santiago Castro Gómez

ASOBANCARIA:

Santiago Castro Gómez
Presidente

Alejandro Vera Sandoval
Vicepresidente Técnico

Germán Montoya Moreno
Director Económico

Para suscribirse a Semana Económica, por favor envíe un correo electrónico a semanaeconomica@asobancaria.com

Visite nuestros portales:

www.asobancaria.com
www.yodecidomibanco.com
www.sabermassermas.com

Semillero de Propietarios, la nueva generación de programas de vivienda

En los últimos 10 años el sector vivienda ha tenido la mayor inversión estatal de la historia a través de los diferentes programas del Gobierno: Viviendas 100% Gratuitas, las distintas fases del FRECH, VIPA y Mi Casa Ya. Esos programas, que fueron acompañados por el sector privado, generaron un logro muy importante: el afianzamiento del segmento de Vivienda de Interés Social o VIS¹, que pasó de vender poco más de 30 mil viviendas en 2009 a 81 mil en 2018².

La consolidación de este mercado es una ganancia en equidad, toda vez que permite canalizar los subsidios estatales de las Cajas de Compensación Familiar (CCF) y de otros programas municipales hacia la población de menores recursos, para la consecución de uno de los activos más importantes en la vida de las familias: su propia vivienda.

Esta Semana Económica busca contribuir a la comprensión del funcionamiento de los programas que buscan fortalecer el segmento VIS. Analiza el reciente Semillero de Propietarios (SP), primer programa orientado al arrendamiento de VIS y segundo dirigido exclusivamente a hogares de hasta 2 Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (SMMLV) de ingreso³, evidenciando el enfoque de la actual política de vivienda. Finaliza con unas reflexiones y consideraciones finales sobre la dinámica de estos programas.

¿Cómo Funciona Semillero de Propietarios?

Semillero de Propietarios fue una de las primeras iniciativas anunciadas por el actual Gobierno, cuyo objetivo ha sido el de mejorar las condiciones de acceso a la vivienda de los hogares de menores ingresos (hasta 2 SMMLV) y promover su posterior participación en programas como Mi Casa Ya (MCY)⁴ y Mi Casa Ya subsidio a la tasa (FRECH II)⁵. Esto último al aportar herramientas de calificación a las entidades

¹ El ARTÍCULO 2.1.1.1.1.2. del Decreto 1077 de 2015 define la vivienda de interés social como: *aquella que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción cuyo valor máximo es el que se establezca en las normas que regulan la materia para este tipo de viviendas.*

² Información de la Galería Inmobiliaria para 8 ciudades principales: Bogotá, Medellín, Cali, Barranquilla, Bucaramanga, Cartagena, Santa Marta y Villavicencio.

³ El primer programa orientado exclusivamente a hogares con ingresos de hasta 2 SMMLV fue el Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores (VIPA), después denominado Mi Casa Ya Ahorradores, lanzado en julio del 2013.

Editor

Germán Montoya Moreno
 Director Económico

Participaron en esta edición:

Guillermo Alarcón Plata
 Maira Pérez Pérez
 Héctor Barrios Carranza



Edición 1205

bancarias sobre su capacidad de pago, lo que debería significar mayor acceso a la financiación formal a través de crédito hipotecario o contratos de leasing habitacional.

Así, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (Minvivienda) expidió en diciembre de 2018 el Decreto 2413 que implementó el “Programa de Arrendamiento y Arrendamiento con opción de compra *Semillero de Propietarios*” y a mediados de este año anunció una segunda versión que tentativamente podría denominarse “Semillero de Propietarios Ahorro”, en el cual se premiaría la disciplina de ahorro de los hogares y cuya reglamentación estaría próxima a expedirse.

Tanto Semillero de Propietarios para arriendo (SP Arriendo) como su versión para ahorro (SP Ahorro) actuarían como puente para que los hogares de hasta 2 SMMLV logren las condiciones requeridas para acceder a MCY o FRECH II, programas en los que las familias de menores ingresos no tienen una participación importante, según lo ha anunciado el Ministerio de Vivienda en diversos comunicados.

Aunque ambas versiones del programa tienen el mismo propósito y población objetivo, su funcionamiento es totalmente diferente y los hogares solo podrán ser beneficiarios de una de ellas, por lo que deben escoger el “Semillero de Propietarios” que mejor se ajuste a sus condiciones. En adelante SP Arriendo y SP Ahorro se tomarán como programas separados y se analizarán individualmente.

Programa de Arrendamiento y Arrendamiento con opción de compra "Semillero de Propietarios" - SP Arriendo

La principal razón para que los hogares de hasta 2 SMMLV no puedan acceder a los programas de vivienda

es porque su capacidad de ahorro, ya limitada, se reduce de forma significativa con el pago del arriendo, en viviendas o espacios que, además, no suelen estar en las mejores condiciones. Adicionalmente, en esta población existe un alto componente de informalidad laboral, lo que impide a las familias demostrar sus ingresos y consecuentemente su capacidad de pago, siendo este un requisito de ley para acceder al crédito hipotecario.

Como un mecanismo para suplir estas falencias nace “Semillero de Propietarios”, un programa que se basa en dos pilares: (i) formalizar el proceso de arrendamiento y centralizar el historial de pagos de las familias de bajos recursos y (ii) subsidiar este arrendamiento para que los hogares incrementen su capacidad de ahorro. Estas dos condiciones unidas facilitan a los hogares de menores ingresos el acceso a la financiación formal y el cumplimiento de condiciones de MCY y FRECH II, al tiempo que aseguran su estancia en una vivienda con parámetros mínimos de calidad⁶.

Bajo estas premisas, SP Arriendo está dirigido a hogares compuestos por una o más personas residentes en el país cuyos ingresos sumados no excedan los 2 SMMLV, (COP \$1,6 millones para 2019), y en el que ninguno de sus miembros sea propietario de una vivienda en el territorio nacional o haya sido beneficiario de un Subsidio Familiar De Vivienda (SFV) o de una cobertura a la tasa de interés (FRECH) a cualquier título. El origen de los ingresos del hogar puede ser formal o informal, solo que en el segundo caso no se evaluará el requisito de ingresos sino la calificación Sisbén⁷, validando que ninguno de los miembros del hogar tenga un puntaje superior a 48,0 en las principales ciudades capitales⁸ y en el resto del país mayor a 58,6. Adicionalmente, los hogares deben aprobar un análisis de riesgo crediticio

⁴ Mi Casa Ya ofrece dos beneficios a los hogares de hasta 4 SMMLV de ingreso:

1.Un subsidio para la cuota inicial por un monto equivalente a 30 SMMLV si el ingreso del hogar es de hasta 2 SMMLV, y un subsidio de 20 SMMLV si el ingreso del hogar está entre 2 y 4 SMMLV.

2.Una cobertura a la tasa de interés, durante los primeros siete años del crédito, de 5 puntos porcentuales sobre la tasa de interés pactada en la financiación para VIP y de 4 puntos porcentuales si es VIS diferente de VIP.³ ANIF, FELABAN, CAF (2018). “Los Servicios Financieros Digitales en América Latina”. Recuperado de: <http://anif.co>.

⁵ FRECH II otorga, para hogares de hasta 8 SMMLV de ingreso, una cobertura a la tasa de interés, durante los primeros siete años del crédito, de 5 puntos porcentuales sobre la tasa de interés pactada en la financiación para VIP y de 4 puntos porcentuales si es VIS diferente de VIP. No obstante, el hogar puede tener un Subsidio Familiar de Vivienda (SFV) otorgado por una Caja de Compensación u otro ente.

⁶ Las viviendas, nuevas o usadas, sujetas de SP arriendo serán las construidas con posterioridad a 1990 que cumplan con las normas de sismo resistencia vigentes al momento de su construcción, además de estar inscritas en la oficina de instrumentos públicos respectiva.

⁷ “El Sisbén es el Sistema de Identificación de Potenciales Beneficiarios de Programas Sociales que, a través de un puntaje, clasifica a la población de acuerdo con sus condiciones socioeconómicas.” Consultado el 30/08/2019 en <https://www.sisben.gov.co/sisben/Paginas/Que-es.aspx>

Edición 1205

realizado por el Gestor Inmobiliario Arrendador (GIA)⁹, conforme a los parámetros del Ministerio de Vivienda, según dispone el Manual Operativo (MO) del programa¹⁰.

Con relación a las viviendas, estas podrán ser nuevas o usadas, lo cual es un cambio significativo dentro de la política de vivienda de los últimos 10 años, que se había enfocado exclusivamente en la vivienda nueva y tope VIS (hasta 135 SMMLV o 150 SMMLV en aglomeraciones urbanas definidas en el Decreto 1467 de 2019¹¹). Adicionalmente, si bien el Decreto 2413 del 2018 no menciona explícitamente que el programa se circunscriba a lo urbano, si establece que la gestión del gestor inmobiliario se regirá por la Ley 820 del 2003 y “demás normas que regulen la actuación del arrendador de vivienda urbana”, por lo cual se asume que solo aplica en este ámbito.

Así las cosas, a los hogares que resulten beneficiarios de SP Arriendo, Fonvivienda les otorgará un subsidio mensual de hasta el 60% de un SMMLV (COP \$496.870) por un periodo máximo de 24 meses (Cuadro 1). Finalizada la etapa de arrendamiento, el hogar tendrá a su disposición el ahorro logrado durante su permanencia en el programa¹² y además podrá aplicar a los programas de vivienda vigentes, al subsidio de las CCF o a la concurrencia entre MCY y las CCF dispuesta en el Decreto 1533 de 2019¹³. No obstante, si bien SP Arriendo aplica para viviendas nuevas o usadas, a la fecha los beneficios de programas como MCY y FRECH II aplican exclusivamente para viviendas nuevas.

Todas estas condiciones hacen que SP Arriendo sea una verdadera novedad para el sistema de vivienda, toda vez que nunca se había implementado un programa de

Cuadro 1. Esquema ahorros y subsidios en SP Arriendo

Valor vivienda en SMMLV	Valor vivienda en 2019	Valor máximo canon (1% valor vivienda)	Valor SFVA*	Canon a cargo del hogar (CH)	CH + Aporte hogar (0.25 SMMLV)	SFVA recibido en 24 meses (precios 2019)
70	\$ 57.968.120	\$ 579.681	\$ 430.620	\$ 149.061	\$ 356.090	\$ 10.334.888
80	\$ 66.249.280	\$ 662.493	\$ 496.870	\$ 165.623	\$ 372.652	\$ 11.924.870
90	\$ 74.530.440	\$ 745.304	\$ 496.870	\$ 248.435	\$ 455.464	\$ 11.924.870
135	\$ 111.795.660	\$ 1.117.957	\$ 496.870	\$ 621.087	\$ 828.116	\$ 11.924.870
150	\$ 124.217.400	\$ 1.242.174	\$ 496.870	\$ 745.304	\$ 952.333	\$ 11.924.870

* El Subsidio Familiar de Vivienda para Arrendamiento (SFVA) se calcula como: SFVA = Canon pactado (incluye costo garantía arrendamiento) – 18% SML

Fuente: Elaboración Asobancaria

⁸ Principales ciudades del país sin sus áreas metropolitanas: Bogotá, Medellín, Cali, Barranquilla, Cartagena, Bucaramanga, Cúcuta, Ibagué, Pereira, Villavicencio, Pasto, Montería, Manizales y Santa Marta.

⁹ El Decreto 1077 de 2015 en su artículo 2.1.1.6.1.2. define al Gestor Inmobiliario como “personas jurídicas o patrimonios autónomos encargados de la suscripción de los contratos de arrendamiento y de arrendamiento con opción de compra en calidad de arrendador, así como de efectuar la administración de las unidades de vivienda, sean propietarios o no de las mismas”.

¹⁰ “Manual Operativo Semillero de Propietarios - Segunda Versión”, junio 2019.

¹¹ Las aglomeraciones, y los municipios que la componen, son las siguientes: Barranquilla (Sitio Nuevo, Sabanalarga, Ponedera, Barranquilla, Palmar de Varela, Sabanagrande, Santo Tomás, Malambo, Soledad y Galapa), Bogotá (Tabio, Cajicá, Cota, Sibate, La Calera, Funza, Bogotá, Chía, Mosquera, Facatativá, Zipaquirá, Madrid, Soacha y Tocancipá), Bucaramanga (Piedecuesta, Bucaramanga, Girón y Floridablanca), Cali (Puerto Tejada, Candelaria, Cali, Yumbo y Jamundí), Cartagena (Clemencia, Cartagena y Turbaco), Medellín (Girardota, Caldas, Itagüí, Sabaneta, Medellín, La Estrella, Envigado, Copacabana y Bello).

¹² Un ahorro aproximado de 6 SMMLV durante un periodo de 24 meses, que equivale a cerca de \$5 millones en 2019.

¹³ El numeral 2.5.1. del artículo 2.1.1.1.1.2. (Definiciones y alcances) establece: “Esta modalidad de subsidio también podrá ser aplicada para la adquisición de unidades de vivienda que hayan sido objeto de programas de arrendamiento y arrendamiento con opción de compra o sobre las que se haya aplicado el subsidio en dicha modalidad y que hayan sido nuevas al momento de su ingreso o aplicación al respectivo programa o subsidio de arrendamiento.”

Edición 1205

otorgamiento de subsidio al arriendo, no se podían utilizar subsidios de vivienda en inmuebles usados, como tampoco se había generado una política de complementariedad de programas o subsidios. Lo anterior permite considerar que “Semillero de Propietarios” evoluciona el concepto de “solución de vivienda” que, como se mencionó en la introducción, se ha venido transformando en el tiempo y además es otro “piso” en la consolidación de una política de vivienda integral.

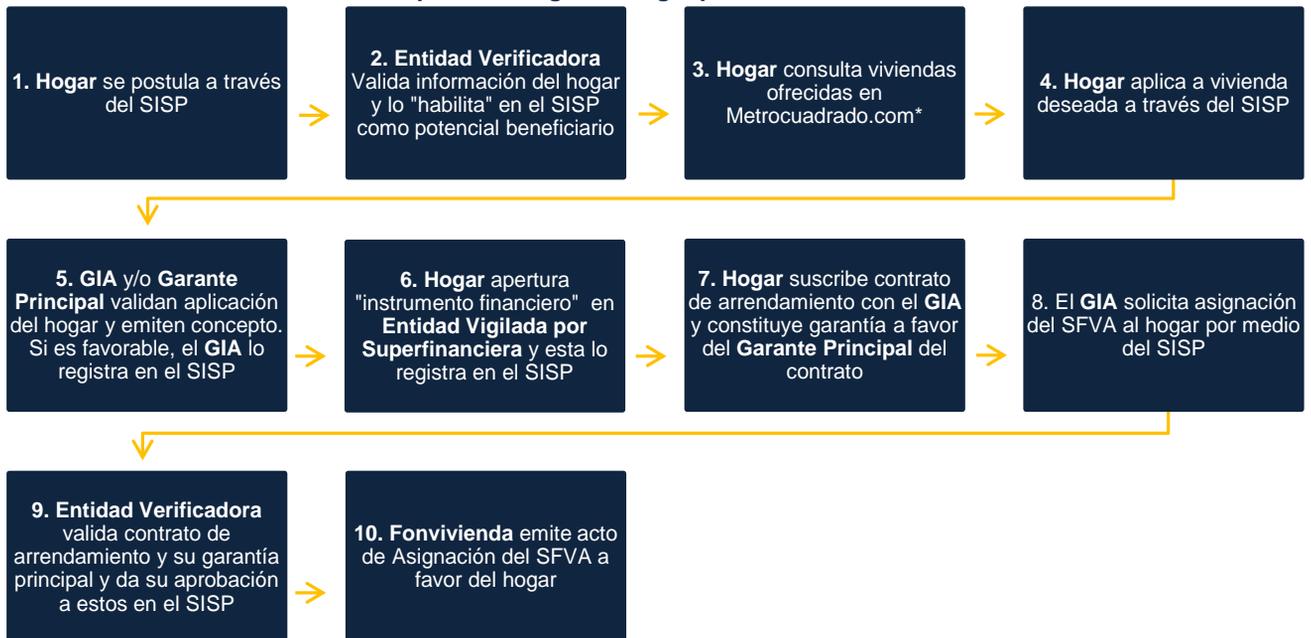
Hogar Beneficiario

El primer paso para que un hogar se convierta en beneficiario del programa es su inscripción en línea a través de su respectivo sistema de información. Luego de esto, y a través del mismo sistema, si resulta habilitado podrá aplicar a una vivienda (Gráfico 1). La habilitación del hogar se da luego de que la entidad verificadora realiza un análisis de consistencia documental de la información aportada.

Una vez el hogar aplica a una vivienda, es el GIA y/o el garante principal quienes realizan la evaluación del hogar. De resultar positiva, el primero emite concepto favorable a la aplicación y suscribe el contrato de arrendamiento o de arrendamiento con opción de compra. Con la suscripción del contrato, el hogar debe adquirir un producto financiero en un establecimiento de crédito, en el cual deberá aportar mensualmente un ahorro mínimo del 25% de un salario mínimo mensual (\$207 mil en 2019), y también deberá consignar puntualmente la parte del canon de arrendamiento a su cargo que, según el valor de la vivienda, puede oscilar entre el 18% y el 90% de 1 SMML (Cuadro 1), obligaciones derivadas de ser beneficiario del programa.

Adicional a consignar cumplidamente el ahorro mínimo y el porcentaje del canon a cargo del hogar¹⁴, las familias beneficiarias deben cumplir una serie de requisitos para mantenerse en el programa. Entre ellas están el residir en la vivienda, brindar veracidad en la información aportada

Gráfico 1 .Proceso que debe seguir el hogar para ser beneficiario en SP Arriendo



Nota: SFVA se refiere a Subsidio Familiar de Vivienda para Arrendamiento y SISP se refiere a Sistema de Información Semillero de Propietarios

* <https://www.metrocuadrado.com/noticias/actualidad/metrocuadrado-com-aliado-de-minivivienda-para-semillero-de-propietarios-3713> el 09/09/2019

Fuente: Elaboración Asobancaria

¹⁴ El artículo 2.1.1.6.6.1 del Decreto 1077 de 2015 se establece como causal de pérdida y restitución del subsidio al menos tres moras en el “giro” de alguno de estos ítems, las cuales deben ser consecutivas según lo establece el manual operativo del programa.

Edición 1205

en la postulación y asignación del SFV, no subarrendar la vivienda y no incumplir el contrato de arrendamiento, con o sin opción de compra, que dé lugar a su terminación. Sin embargo, el cumplimiento en los pagos es tal vez la principal condición por cumplir, ya que conformar un historial de pagos es uno de los objetivos del programa y afecta a los demás agentes del programa.

De otra parte, para “blindar” a los agentes que se verían afectados ante el incumplimiento de un hogar, SP Arriendo estipula garantías. El GIA suscribe a favor suyo con el “Garante Principal” una garantía para respaldar eventos como impago de cánones, servicios públicos, restitución final del inmueble, etc., (Gráfico 2). A su vez, el hogar deberá poner a disposición del “Garante Principal” los recursos ahorrados por este en el instrumento financiero, para lo cual las partes podrán acudir a la figura de “cuenta control” prevista en la Ley 1676 de 2013, de garantías mobiliarias.

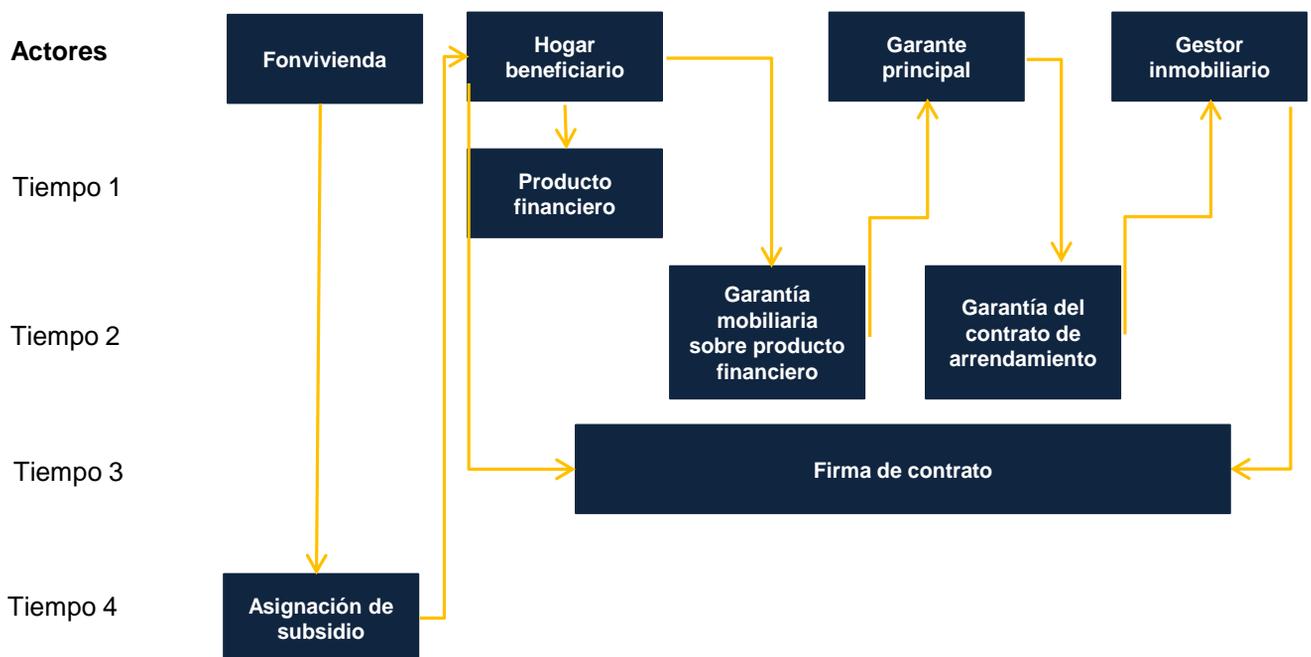
De este modo, el incumplimiento por parte del hogar es asumido integralmente por el “Garante Principal”, que a

su vez podrá reclamar ante la entidad titular del producto financiero los recursos ahorrados por el beneficiario para cubrir el monto impago. Cabe precisar que el Manual Operativo (MO) no menciona quiénes serán los encargados de desempeñar este rol pero, por sus características, el agente natural debería ser una aseguradora y la garantía en cuestión una póliza o seguro de arrendamiento.

No obstante, dicho manual sí establece que el valor de la garantía se incluirá dentro del canon mensual pactado en el contrato de arrendamiento y que “*este costo estará incluido dentro de los giros del subsidio familiar de vivienda*”¹⁵ realizados por Fonvivienda al GIA. Así las cosas, el costo de la garantía será sufragado por cuenta del subsidio asignado al hogar.

Bajo estas condiciones, sin lugar a duda, SP arriendo permite a las familias de menores recursos lograr un ahorro significativo, el cual podrán destinar, si así lo desean, a la adquisición de una vivienda o a disponer libremente de los recursos ahorrados en el producto

Gráfico 2. Relación entre los actores del Programa “Semillero de Propietarios”



Fuente: Elaboración Asobancaria

¹⁵ Sección “5.1.7.3. Pago de la garantía de arrendamiento”, página 33 de la versión de junio del 2019.

Edición 1205

financiero. Si decide adquirir una vivienda nueva urbana, podrá postularse a MCY o FRECH II y aprovechar además los beneficios ofrecidos por estos programas, como se mencionó anteriormente.

Semillero de Propietarios Ahorro – SP Ahorro

A inicios de julio de este año se emitió para comentarios un proyecto de decreto que adicionaría a Semillero de Propietarios el “subsidio familiar de vivienda con aplicación condicionada”, del cual aún no se tiene nombre oficial, pero que podría denominarse *SP Ahorro* o *Semillero 2.0*. Dado que la respectiva reglamentación del programa aún no ha sido expedida, describiremos los detalles generales de este programa según la versión del proyecto de decreto para comentarios publicada por el Minvivienda.

Según el proyecto normativo, los hogares con ingresos de hasta 2 SMMLV, que cumplan las condiciones de acceso a MCY y no hayan sido beneficiarios de SP Arriendo podrán acceder a un subsidio adicional al de MCY de 6 SMMLV, siempre que logren un ahorro de 4,5 SMMLV en un plazo de 18 meses. Bajo estas condiciones, el hogar beneficiario de SP Ahorro tendría, al momento de la asignación de los 30 SMMLV de subsidio otorgados por MCY, 6 SMMLV adicionales para un subsidio total de 36 SMMLV, esto es, COP \$29,8 millones en 2019.

No obstante, y a diferencia de SP Arriendo, este subsidio no podría ser utilizado en complementariedad con el subsidio de las Cajas de Compensación Familiar (CCF) reglamentado por el Decreto 1533 de 2019, toda vez que esta norma limita el valor del subsidio asignado por Fonvivienda a 20 SMMLV, por lo cual el hogar no podría recibir los 6 SMMLV adicionales que asignaría Fonvivienda al postularse a MCY Ahorro.

Entonces, el hogar que aplique a SP Ahorro no puede haber sido beneficiario de SP Arriendo y tampoco podría

aplicar a la complementariedad de subsidios de MCY y el de las CCF, por lo que debería ser considerado como hogares que no paguen arriendo (los que habiten en una vivienda familiar, por ejemplo) o no estén afiliados a una CCF.

Así las cosas, los potenciales beneficiarios de SP Ahorro deberán postularse al programa mediante la apertura de un producto financiero “que cumpla con las condiciones que establezca el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio”¹⁶ (Gráfico 3). La entidad donde el hogar tenga el producto financiero deberá realizar, en nombre del hogar, la solicitud de asignación del subsidio, cuya aplicación estará sujeta a que (i) el hogar haya ahorrado mensualmente mínimo el 25% de 1 SMMLV durante 18 meses continuos o que cuente con un saldo mínimo de 4,5 salarios SMMLV en dicho producto y (ii) que, cumplido el primer punto, dentro de los 6 meses siguientes cuente con la carta de aprobación de un crédito hipotecario o una operación de leasing habitacional¹⁷.

De este modo, los hogares que cumplan los anteriores requisitos al momento de ser beneficiarios de MCY tendrán derecho a 36 SMMLV de subsidio, sin lugar a trámites adicionales. Adicionalmente, Fonvivienda realizará un solo giro por este valor al oferente de la vivienda.

Ejecución e impacto

El programa SP Arriendo inició con una fase piloto en marzo de 2019, formalizada con la Circular 003 de Fonvivienda¹⁸ y la Resolución 168 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, emitida el 22 de marzo de 2019, en la que se circunscribe la fase inicial del programa a la ciudad de Bogotá y además establece un enfoque diferencial del 20% para población vulnerable¹⁹. Por lo tanto, en su fase inicial, SP Arriendo no solo tiene como foco la población de menores recursos (hasta 2

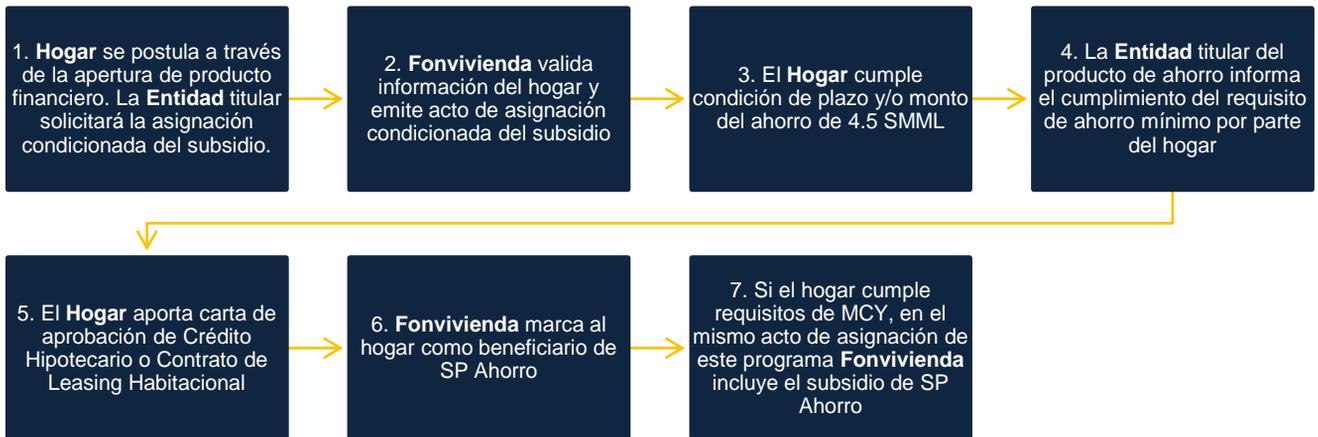
¹⁶ Proyecto de Decreto “Por el cual se adiciona la sección 9 al capítulo 6, del título 1 de la parte 1 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015 en relación con el subsidio familiar de vivienda con aplicación condicionada del Programa “Semillero de Propietarios” publicada el 09 de julio de 2019 por Minvivienda en su sitio web.

¹⁷ Artículo 2.1.1.6.9.8. del proyecto de Decreto “Por el cual se adiciona la sección 9 al capítulo 6, del título 1 de la parte 1 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015 en relación con el subsidio familiar de vivienda con aplicación condicionada del Programa “Semillero de Propietarios”

¹⁸ Emitida el 07 de marzo de 2019 “Por la cual se comunican condiciones transitorias para la fase inicial (plan piloto) del programa de Arrendamiento y Arrendamiento con Opción de Compra “Semillero de Propietarios”.

¹⁹ La R. 168/2019 establece enfoque diferencial del 20% para: población víctima de desplazamiento forzado, mujeres cabeza de familia, trabajadoras del sector informal, madres comunitarias, personas de la tercera edad, miembros de comunidades étnicas, población en situación de discapacidad, miembros de la fuerza pública y familiares beneficiarios de estos que hubieran fallecido en actos del servicio, y personal que haya tenido disminución en capacidad psicofísica o incapacidad absoluta permanente por gran invalidez.

Gráfico 3. Proceso que debe seguir el hogar para ser beneficiario en SP Arriendo



Nota: SFVA se refiere a Subsidio Familiar de Vivienda para Arrendamiento y SISP se refiere a Sistema de Información Semillero de Proprietarios

Fuente: Elaboración Asobancaria

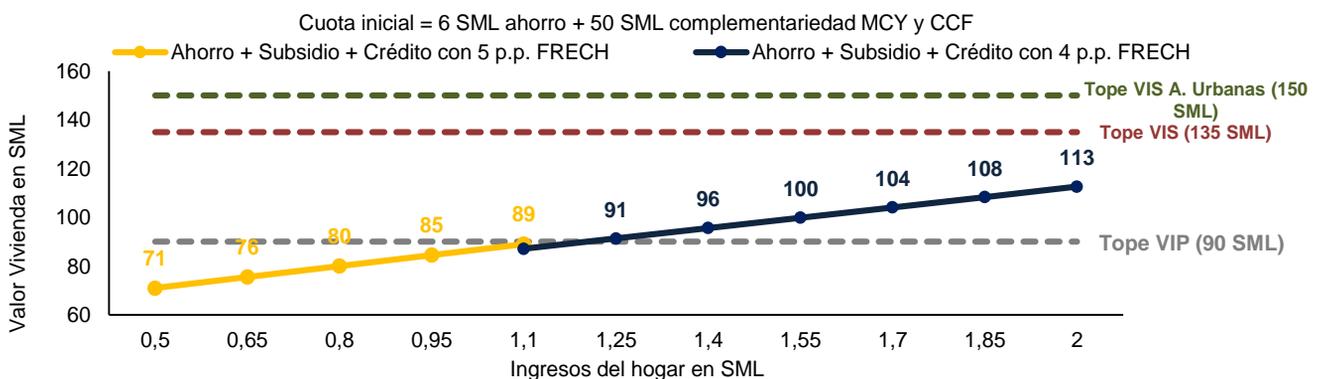
SMMLV de ingresos mensuales), sino que también garantiza la inclusión para población vulnerable en la capital del país.

Ahora bien, en cuanto a la capacidad real de un hogar beneficiario de SP Arriendo de adquirir vivienda cabe resaltar, como se mencionó anteriormente, que también puede acceder a MCY y al subsidio complementario con el de las CCF, por lo que el monto total de subsidio ascendería a 50 SMMLV (30 de CCF y 20 SMMLV de MCY) más otros subsidios entregados por entidades miembro del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social. Con ello, en Bogotá tendrían además 10 SMMLV de subsidio complementario otorgados por la Secretaría

Distrital del Hábitat en el marco de MCY en Bogotá para hogares con ingresos de hasta 2 SMMLV.

Así, un hogar beneficiario de SP arriendo durante los 24 meses de arriendo debió aportar como mínimo el 25% de 1 SMMLV, por lo que finalizado este periodo contaría con aproximadamente 6 SMMLV de ahorro en su producto financiero, y al ser beneficiario de MCY y de la concurrencia con CCF, tendría 50 SMMLV de subsidio y además 6 SMMLV de ahorro. Bajo estas condiciones, un hogar que gane medio salario mínimo (\$ 414 mil en 2019) puede comprar una vivienda de hasta 71 SMMLV y un hogar de hasta 2 SMMLV de ingreso podría llegar a adquirir una vivienda de hasta 113 SMMLV (Gráfico 4).

Gráfico 4. Valor máximo de la vivienda para un hogar beneficiario de SP Arriendo



Fuente: Elaboración Asobancaria

Edición 1205

Esto quiere decir que para que un hogar de hasta 2 SMMLV compre una tope VIS necesita un ahorro adicional de 22 SMMLV, y para adquirir en el tope de Aglomeraciones Urbanas 37 SMMLV adicionales.

Ahora bien, al repetir la simulación de valor máximo de la vivienda a adquirir para Bogotá y considerar los 10 SMMLV de subsidio adicional, encontramos que un hogar que gane medio SMMLV podría comprar una vivienda de hasta 81 SMMLV, y uno de 2 SML una vivienda de hasta 123 SMMLV, por lo que el monto adicional de subsidio se traslada directamente al valor de la vivienda (Gráfico 5).

Al considerar este ejercicio para los beneficiarios de SP Ahorro (Gráfico 6) se tiene que, si no hay lugar a recursos

adicionales, solo los hogares de más de 1,7 Salarios lograrían comprar una vivienda por encima del tope VIP.

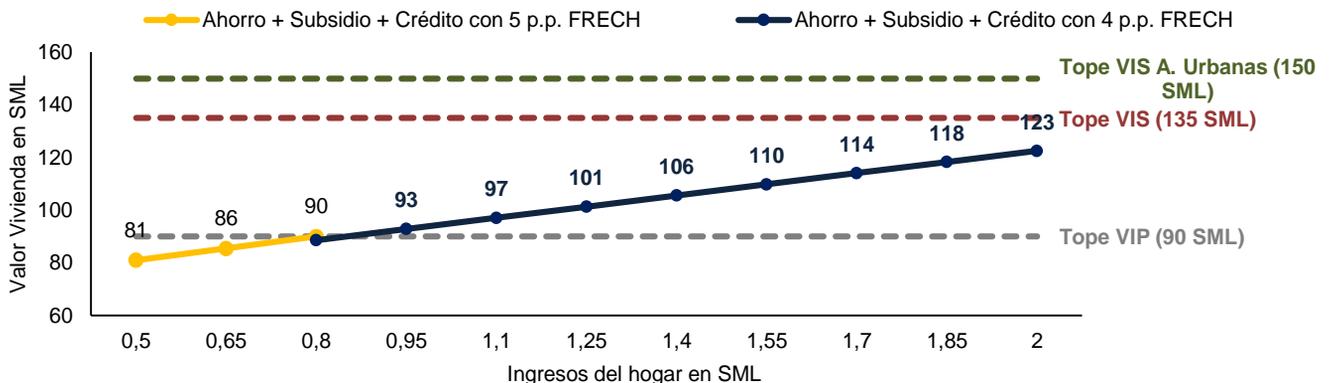
En cualquier caso, las viviendas a adquirir solo con el ahorro logrado en los programas y los subsidios de MCY, y complementarios en caso de SP Arriendo, no superan los 123 SML, lo que muestra que los esfuerzos de generación de viviendas deben centrarse en el segmento VIP y en el rango bajo del VIS diferente de VIP.

Consideraciones finales

Dada la evolución del concepto de tenencia de vivienda digna, el mercado debe recibir con alivio programas

Gráfico 5. Valor máximo de la vivienda para un hogar beneficiario de SP Arriendo en Bogotá

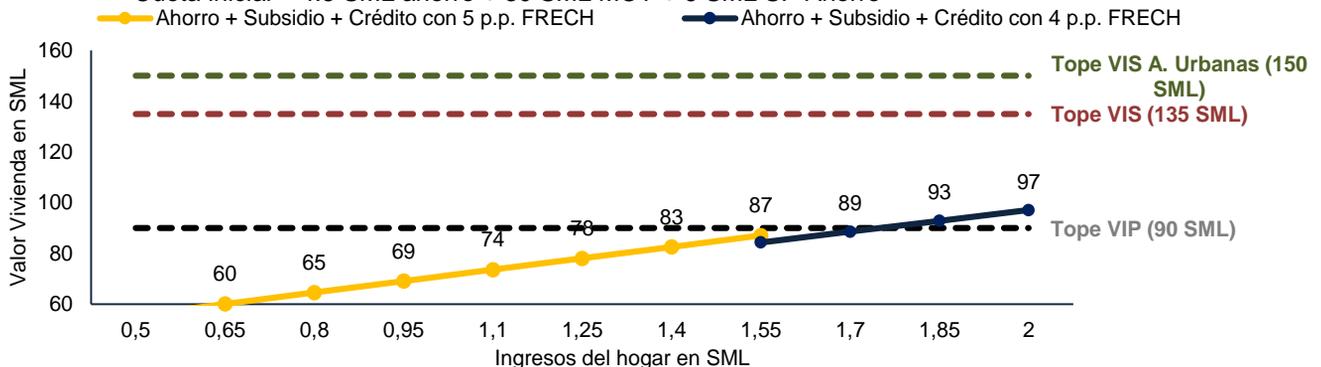
Cuota inicial = 6 SML ahorro + 50 SML complementariedad MCY y CCF + 10 SDH



Fuente: Elaboración Asobancaria

Gráfico 6. Valor máximo de la vivienda para un hogar beneficiario de SP Ahorro

Cuota inicial = 4.5 SML ahorro + 30 SML MCY + 6 SML SP Ahorro



Fuente: Elaboración Asobancaria

Edición 1205

enfocados en el arrendamiento, así como el generar registros de pagos de la población de menores ingresos que puedan servir como un elemento de evaluación para las entidades con líneas de financiación de vivienda, lo cual tendrá un importante impacto en inclusión y acceso al crédito formal.

El diseño de SP Arriendo blindará a los gestores inmobiliarios ante posibles incumplimientos de los hogares, por lo que el riesgo inherente a entregar un inmueble a familias de menores ingresos no debería ser un obstáculo para su acceso al programa. Sin embargo, es muy importante garantizar la participación de las aseguradoras en el rol de “garante principal” y permitir así que el mayor número de personas pueda acceder a una solución de vivienda.

Ahora bien, para ver los resultados de SP Arriendo se debe esperar mínimo un año, por lo que aún es prematura cualquier evaluación sobre su efectividad sobre el mercado de vivienda. No obstante, es importante señalar que solo el acceso al programa mejora la calidad de vida de las familias, al permitir habitar en viviendas con condiciones más idóneas, a la par que incrementa significativamente las opciones de adquirir vivienda de un hogar. Adicionalmente, con SP Ahorro es de esperar resultados más rápidos.

Por otra parte, al simular los valores máximos de viviendas a adquirir por los beneficiarios de Semillero de Propietarios, se observa que la mayoría podrían aspirar a una Vivienda de Interés Prioritario VIP, por lo que se debe estimular la generación de oferta en este segmento, así como en el rango bajo de la Vivienda de Interés Social, VIS, diferente de VIP. Es, por tanto, muy importante que todos los actores que intervienen en el mercado de vivienda sigan aunando esfuerzos para mantener el reciente posicionamiento de este segmento, el cual contribuye al crecimiento económico y a la equidad social.

Edición 1205

Colombia Principales indicadores macroeconómicos

	2015	2016	2017				2018				2019*				
	Total	Total	T1	T2	T3	T4	Total	T1	T2	T3	T4	Total	T1	T2	Total
Producto Interno Bruto**															
PIB Nominal (COP Billones)	804,7	863,8	217,5	218,7	233,7	250,3	920,2	231,2	234,3	248,8	264,3	978,5	246,2	251,7	1044,1
PIB Nominal (USD Billones)	255,5	287,0	74,0	72,0	79,6	83,9	308,4	83,1	79,9	83,7	81,3	301,1	77,6	78,5	328,0
PIB Real (COP Billones)	804,7	821,5	193,9	201,9	209,4	227,4	832,6	197,8	207,8	214,9	233,5	854,0	203,8	214,0	881,3
PIB Real (% Var. interanual)	3,0	2,1	1,4	1,3	1,5	1,2	1,4	2,0	2,9	2,6	2,7	2,6	3,1	3,0	3,2
Precios															
Inflación (IPC, % Var. interanual)	6,8	5,7	4,7	4,0	4,0	4,1	4,1	3,1	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,4	3,4
Inflación sin alimentos (% Var. interanual)	5,2	5,1	5,1	5,1	4,7	5,0	5,0	4,1	3,8	3,7	3,5	3,5	3,3	3,2	3,2
Tipo de cambio (COP/USD fin de periodo)	3149	3010	2941	3038	2937	2984	2984	2780	2931	2972	3250	3250	3175	3206	3183
Tipo de cambio (Var. % interanual)	31,6	-4,4	-6,0	1,5	0,4	-0,9	-0,9	-5,5	-3,5	1,2	8,9	8,9	14,2	9,4	-2,1
Sector Externo (% del PIB)															
Cuenta corriente	-6,3	-4,2	-4,7	-3,3	-3,5	-1,9	-3,3	-3,4	-3,8	-3,6	-4,4	-3,7	-4,6	-4,2	-4,2
Cuenta corriente (USD Billones)	-18,6	-12,0	-3,5	-2,5	-2,8	-1,6	-10,3	-2,8	-3,1	-3,1	-3,7	-12,7	-3,6	-3,2	-13,7
Balanza comercial	-6,2	-4,5	-3,4	-3,3	-2,9	-1,3	-2,7	-1,9	-2,7	-2,7	-3,7	-2,7	-3,4	-3,4	-1,7
Exportaciones F.O.B.	15,7	14,8	15,0	15,3	15,6	15,8	15,4	15,7	16,5	16,3	16,6	15,9	16,3	17,4	14,4
Importaciones F.O.B.	21,9	19,3	18,4	18,6	18,5	17,2	18,2	17,6	19,2	19,0	20,3	18,6	19,7	20,8	16,5
Renta de los factores	-2,0	-1,8	-3,1	-2,2	-2,7	-2,7	-2,7	-3,6	-3,3	-3,2	-3,4	-3,3	-3,5	-3,5	-3,2
Transferencias corrientes	1,9	2,1	1,9	2,2	2,1	2,2	2,1	2,0	2,2	2,3	2,7	2,3	2,3	2,8	2,2
Inversión extranjera directa (pasivo)	4,0	4,9	3,4	3,4	6,4	4,5	4,4	2,4	4,5	3,2	3,2	3,3	4,4	4,9	12,0
Sector Público (acumulado, % del PIB)															
Bal. primario del Gobierno Central	-0,5	-1,1	-0,7	0,2	0,6	-0,8	-0,8	-0,3	-1,1	-1,9	-0,3	-0,3	-0,6	...	-2,0
Bal. del Gobierno Central	-3,0	-4,0	-1,2	-1,2	-2,0	-3,6	-3,6	-0,6	-1,5	-3,0	-3,1	-3,1	0,0	...	-2,4
Bal. estructural del Gobierno Central	-2,2	-2,2	...	...	...	...	-1,9	...	...	...	...	-1,9	...	...	-1,5
Bal. primario del SPNF	-0,6	0,9	-0,1	1,2	2,0	0,5	0,5	0,5	0,8	0,7	0,2	0,2	1,0	...	-2,2
Bal. del SPNF	-3,4	-2,4	-0,5	-0,3	-0,8	-2,7	-2,7	0,0	-0,5	-1,8	-2,9	-2,9	0,4	...	1,0
Indicadores de Deuda (% del PIB)															
Deuda externa bruta	38,2	42,5	38,5	38,5	39,9	40,0	40,0	38,1	38,1	38,4	39,7	39,7	41,1	41,6	...
Pública	22,6	25,1	22,9	22,4	23,2	23,1	23,1	22,1	21,8	21,8	21,9	21,9	22,7	22,6	...
Privada	15,6	17,4	15,6	16,0	16,7	16,9	16,9	16,1	16,3	16,5	17,7	17,7	18,5	19,1	...
Deuda bruta del Gobierno Central	40,8	42,5	43,6	44,1	45,6	46,6	43,1	44,5	46,8	48,7	50,6	47,6	49,1	...	...

* Proyecciones. ** PIB Real: Datos originales. - DANE, base 2015.

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.

Edición 1205

Colombia Estados financieros del sistema bancario*

	jul-19 (a)	jun-19	jul-18 (b)	Variación real anual entre (a) y (b)
Activo	657.433	657.077	594.969	6,5%
Disponible	45.384	47.636	38.384	13,9%
Inversiones y operaciones con derivados	127.088	125.385	109.495	11,8%
Cartera de crédito	463.076	460.578	428.615	4,1%
Consumo	136.281	134.394	120.256	9,2%
Comercial	249.580	249.711	237.999	1,0%
Vivienda	64.838	64.172	58.327	7,1%
Microcrédito	12.378	12.302	12.033	-0,9%
Provisiones	28.574	28.114	26.214	5,0%
Consumo	10.329	10.213	9.687	2,7%
Comercial	15.034	14.728	13.685	5,8%
Vivienda	2.312	2.292	2.009	10,9%
Microcrédito	899	880	833	4,0%
Pasivo	571.729	571.736	517.993	6,3%
Instrumentos financieros a costo amortizado	492.115	492.118	453.661	4,5%
Cuentas de ahorro	183.097	182.107	170.062	3,7%
CDT	161.976	161.084	153.306	1,8%
Cuentas Corrientes	55.204	53.593	50.322	5,7%
Otros pasivos	9.222	9.280	3.280	170,9%
Patrimonio	85.704	85.341	76.977	7,3%
Ganancia / Pérdida del ejercicio (Acumulada)	5.844	4.970	4.924	14,3%
Ingresos financieros de cartera	26.645	22.754	25.435	0,9%
Gastos por intereses	9.382	6.860	9.203	-1,8%
Margen neto de Intereses	18.071	15.472	16.941	2,8%
Indicadores				Variación (a) - (b)
Indicador de calidad de cartera	4,67	4,65	4,97	-0,31
Consumo	5,06	5,22	5,78	-0,72
Comercial	4,67	4,56	4,87	-0,20
Vivienda	3,29	3,27	3,17	0,11
Microcrédito	7,45	7,32	7,81	-0,36
Cubrimiento	132,3	131,3	123,0	-9,31
Consumo	149,9	145,5	139,4	10,44
Comercial	129,0	129,3	118,2	10,79
Vivienda	108,5	109,1	108,5	-0,07
Microcrédito	97,5	97,8	88,6	8,87
ROA	1,66%	1,67%	1,42%	0,2
ROE	13,02%	13,22%	11,22%	1,8
Solvencia	15,11%	15,06%	15,69%	-0,6

* Cifras en miles de millones de pesos.

Fuente: Superintendencia Financiera de Colombia.

Edición 1205

Colombia

Principales indicadores de inclusión financiera

	2015	2016	2017					2018	2019	
	Total	Total	Total	T1	T2	T3	T4	Total	T1	T2
Profundización financiera - Cartera/PIB (%)	49,9	50,2	50,1	49,8	49,8	49,4	50,1	50,1	49,9	50,1
EC										
Efectivo/M2 (%)	12,53	12,59	12,18	12,40	12,07	12,27	13,09	13,09	12,76	12,84
Cobertura										
Municipios con al menos una oficina o un corresponsal bancario (%)	99,9	99,7	100	99,9	100	99,9	99,2	99,2	...	...
Municipios con al menos una oficina (%)	75,3	73,9	73,9	74,0	74,1	74,2	74,4	74,4	74,5	74,4
Municipios con al menos un corresponsal bancario (%)	99,6	99,5	100	99,9	100	98,2	98,3	98,3	...	...
Acceso										
Productos personas										
Indicador de bancarización (%) SF*	76,30	77,30	80,10	80,10	80,8	81,3	81,4	81,4	82,3	...
Indicador de bancarización (%) EC**	75,40	76,40	79,20	79,00	79,70	80,4	80,5	80,5	81,3	...
Adultos con: (en millones)										
Cuentas de ahorro EC	23,01	23,53	25,16	25,00	25,3	25,6	25,75	25,75	25,79	
Cuenta corriente EC	1,75	1,72	1,73	1,74	1,81	1,8	1,89	1,89	1,95	
Cuentas CAES EC	2,81	2,83	2,97	3,00	3,02	3,02	3,02	3,02	3,03	
Cuentas CATS EC	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,71	0,71	2,10	
Otros productos de ahorro EC	0,58	0,77	0,78	0,78	0,81	0,82	0,81	0,81	0,83	
Crédito de consumo EC	8,28	8,74	9,17	7,23	7,37	7,47	7,65	7,65	7,82	
Tarjeta de crédito EC	8,94	9,58	10,27	9,55	9,83	9,98	10,05	10,05	10,19	
Microcrédito EC	3,50	3,56	3,68	3,41	3,50	3,49	3,51	3,51	3,49	
Crédito de vivienda EC	1,31	1,39	1,43	1,34	1,37	1,38	1,40	1,40	1,41	
Crédito comercial EC	-	1,23	1,02	0,65	0,67	0,66	...	...	...
Al menos un producto EC	24,66	25,40	27,1	26,8	27,2	27,5	27,64	27,64	28,03	
Uso										
Productos personas										
Adultos con: (en porcentaje)										
Algún producto activo SF	64,5	66,3	68,6	67,1	68,0	68,4	68,5	68,5	69,2	
Algún producto activo EC	63,5	65,1	66,9	65,7	66,6	67,1	67,2	67,2	67,8	
Cuentas de ahorro activas EC	71,7	72,0	71,8	67,7	68,4	68,4	68,3	68,3	68,9	
Cuentas corrientes activas EC	86,3	84,5	83,7	84,4	85,0	85,1	85,5	85,5	85,8	
Cuentas CAES activas EC	87,3	87,5	89,5	89,7	89,8	89,8	89,7	89,7	89,8	
Cuentas CATS activas EC	96,5	96,5	96,5	96,5	95,2	96,5	67,7	67,7	58,2	
Otros ptdos. de ahorro activos EC	53,1	66,6	62,7	62,0	62,5	62,1	61,2	61,2	61,3	
Créditos de consumo activos EC	82,4	82,0	83,5	82,0	81,5	81,8	82,2	82,2	81,7	
Tarjetas de crédito activas EC	92,0	92,3	90,1	88,9	88,9	88,7	88,7	88,7	88,3	
Microcrédito activos EC	70,8	66,2	71,1	71,2	70,4	69,4	68,9	68,9	68,9	

Edición 1205

Colombia

Principales indicadores de inclusión financiera

	2015	2016	2017	2018				2019		
	Total	Total	Total	T1	T2	T3	T4	Total	T1	T2
Créditos de vivienda activos EC	79,1	79,3	78,9	78,2	77,7	77,8	77,8	77,8	77,8	...
Créditos comerciales activos EC	-	85,3	84,7	59,2	58,7	57,6	...	...	...	...
Acceso										
Productos empresas										
Empresas con: (en miles)										
Al menos un producto EC	726,8	751,0	775,2	944,3	947,8	946,6	946,5	946,5	940,7	...
Cuenta de ahorro EC	475,5	500,8	522,7	649,7	647,7	648,9	...	...	...	...
Cuenta corriente EC	420,4	420,9	430,7	488,9	505,2	502,4	...	...	...	...
Otros productos de ahorro EC	11,26	15,24	14,12	14,4	14,1	14,0	...	...	...	...
Crédito comercial EC	223,2	242,5	243,6	265,3	272,2	276,5	...	...	...	...
Crédito de consumo EC	96,65	98,72	102,5	104,4	106,7	105,3	...	...	...	...
Tarjeta de crédito EC	77,02	79,96	94,35	102,1	104,4	105,1	...	...	...	...
Al menos un producto EC	726,7	751,0	775,1	944,3	947,8	946,6	...	...	...	...
Uso										
Productos empresas										
Empresas con: (en porcentaje)										
Algún producto activo EC	75,2	74,7	73,3	71,6	71,9	71,6	...	...	...	...
Algún producto activo SF	75,2	74,7	73,3	71,7	71,9	71,6	71,6	71,6	70,0	...
Cuentas de ahorro activas EC	49,1	49,1	47,2	48,1	47,7	48,2	...	...	...	...
Otros pdtos. de ahorro activos EC	45,3	57,5	51,2	50,8	49,5	49,5	...	...	...	...
Cuentas corrientes activas EC	90,5	89,1	88,5	88,5	88,2	88,6	...	...	...	...
Microcréditos activos EC	60,8	63,2	62,0	58,5	58,5	57,2	...	...	...	...
Créditos de consumo activos EC	84,8	84,9	85,1	83,7	83,4	83,7	...	...	...	...
Tarjetas de crédito activas EC	85,6	88,6	89,4	90,6	89,8	90,0	...	...	...	...
Créditos comerciales activos EC	89,2	91,3	90,8	91,0	91,1	91,4	...	...	...	...
Operaciones (semestral)										
Total operaciones (millones)	4.333	4.926	5.462	-	2.926	-	3.406	6.332	-	3.953
No monetarias (Participación)	44,7	48,0	50,3	-	52,5	-	55,6	54,2	-	57,8
Monetarias (Participación)	55,3	52,0	49,7	-	47,4	-	44,3	45,8	-	42,1
No monetarias (Crecimiento anual)	33,3	22,22	16,01	-	18,66	-	30,9	25,1	-	48,7
Monetarias (Crecimiento anual)	6,09	6,79	6,14	-	6,30	-	7,0	6,7	-	20,0
Tarjetas										
Crédito vigentes (millones)	13,75	14,93	14,89	14,91	15,03	15,17	15,28	15,28	15,38	15,47
Débito vigentes (millones)	22,51	25,17	27,52	28,17	28,68	29,26	29,57	29,57	31,17	31,39
Ticket promedio compra crédito (\$miles)	215,9	205,8	201,8	194,1	196,1	183,1	194,4	194,4	191,8	193,3
Ticket promedio compra débito (\$miles)	137,4	138,3	133,4	121,2	123,2	120,3	131,4	131,4	116,8	116,4

*EC: Establecimientos de crédito; incluye Bancos, Compañías de financiamiento comercial, Corporaciones financieras, Cooperativas financieras e Instituciones Oficiales Especiales. **SF: Sector Financiero; incluye a los Establecimientos de crédito, ONG y Cooperativas no vigiladas por la Superintendencia Financiera.

Fuente: Profundización – Superintendencia Financiera y DANE. Cobertura, acceso y uso - Banca de las Oportunidades. Operaciones y tarjetas – Superintendencia Financiera.