

Bogotá, D.C., junio de 2024

Secretaria

DIANA MARCELA MORALES ROJAS

Comisión Cuarta de la Cámara de Representantes

CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

comision.cuarta@camara.gov.co

Bogotá, D.C.

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 11-06-2024 13:07
Al Contestar Cite Este No.: 2024EE0042476 Fol:0 Anex:0 FA:0
ORIGEN 71000 DESPACHO DEL VICEMINISTRO DE VIVIENDA / ALEJANDRA CECILIA ZAMUDIO TORRES
DESTINO DIANA MARCELA MORALES ROJAS / COMISIÓN CUARTA CONSTITUCIONAL PERMANENTE DE LA CÁMARA DE REPRESENTANTES
ASUNTO RESPUESTA AL CUESTIONARIO DE LA PROPOSICIÓN NO. 55 DE 2024
OBS MVCT 2024ER0055079.

2024EE0042476



ASUNTO: Respuesta al cuestionario de la Proposición No. 55 de 2024.

RADICADO: MVCT 2024ER0055079.

Respetada Secretaria, reciba un cordial saludo:

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, de conformidad con las funciones establecidas en su titularidad a través del Decreto Ley 3571 de 2011, modificado por el Decreto 1604 de 2020, se permite atender el cuestionario de la Proposición No. 55 de 2024, relacionado con la reactivación económica del país, en los siguientes términos:

"1. ¿Cuál es la política de este Ministerio para la reactivación económica del país, teniendo en cuenta las siguientes cifras?"

- **El 2023 no fue un buen año para la vivienda nueva, se vendieron solo 130.851 unidades. Esto significa que las constructoras comercializaron 106.554 viviendas, frente a lo que se registró en el 2022, la caída es de 44.9 por ciento en un año. CAMACOL**
- **En 2023, el ritmo de asignación de subsidios para viviendas de interés social (VIS) cayó en un 43% respecto al volumen de 2022, dejando una demanda acumulada de 75.000 subsidios sin cubrir. Aunque se entregaron 50.112 subsidios, no fueron suficientes para cubrir la demanda, y solo 25.000 de estos subsidios contaban con cobertura a la tasa de interés.**
- **Esta disminución en las ventas presentó 20 billones de pesos menos en la inversión de vivienda por parte de los hogares. Esto dejó de generar empleos, inversión y obligaciones tributarias.**
- **Pero si se pone la lupa en las viviendas de interés social VIS, que en 2023, las ventas bajaron 497, pues se comercializaron apenas 86.468 unidades, prácticamente la mitad de lo que se vendió en un año atrás, que fueron 171.828 unidades.**
- **En 2023, las ventas no VIS llegaron a 44.383 unidades, un 32,3% menos frente al 2022, es decir, 21.194 viviendas menos.**



- **La disminución en las viviendas impactó el inicio de construcciones de nuevos proyectos de vivienda, de manera que, para diciembre de 2023, Camacol reporta que se había iniciado la construcción de 138.418 viviendas frente a las 193.387 contabilizadas al cierre de 2022, es decir, la caída fue de 28.4%.**
- **El 2023 también fue un año de récord en desistimientos de vivienda VIS, que se dispararon desde finales de 2022 en el segmento VIS. El gremio reportó que 37.753 hogares decidieron abandonar su proceso de compra, lo que representa un aumento de 62,9 por ciento frente a lo ocurrido en 2022. El 78.1% de estas renunciás fueron en VIS.**
- **De acuerdo con el análisis realizado por coordenada urbana, el 31% de los desistimientos se produjo por los cambios que realizó el Ministerio de Vivienda al programa Mi Casa Ya y el 25% por los costos de los créditos que deben asumir las familias para terminar de pagar la vivienda.**
- **Para el 2024 la meta es entregar 50.000 subsidios de vivienda, sin embargo a 27 de febrero de 2024 se habían asignado 4.980 subsidios, si tenemos en cuenta que esta fecha de Corte comparado con lo presupuestado, pues evidencia que con corte el mes de febrero de 2024 debían haberse entregado aproximadamente 8333 subsidios, es decir, que se ha asignado el 60% de los subsidios de vivienda que se dieron a haber entregado para esta fecha."**

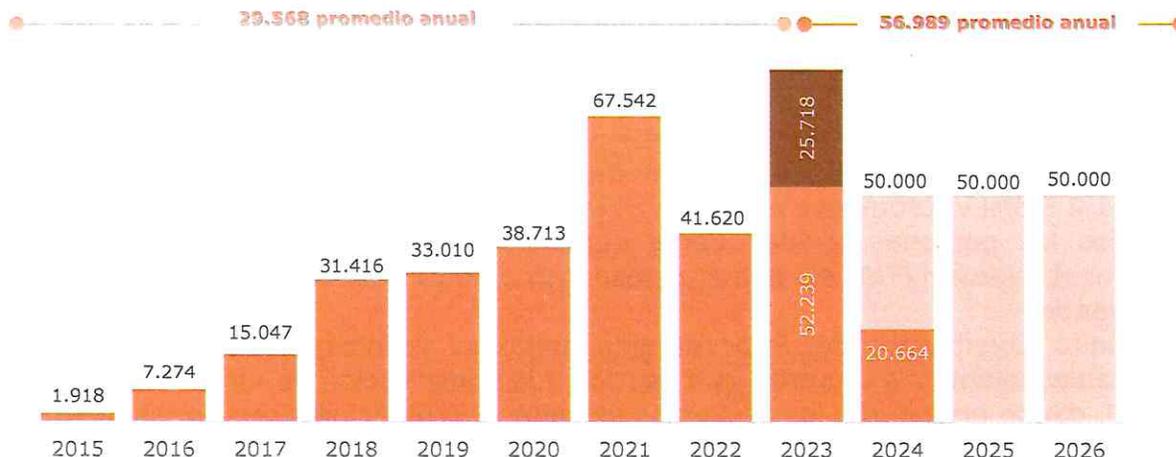
Los recursos que se destinan al sector vivienda apuntan a atender la deuda histórica en términos de necesidades habitacionales insatisfechas que aún aquejan a 5,2 millones de hogares, lo que corresponde al 28,9% de los hogares en Colombia. En este sentido, los diferentes programas como *Mi Casa Ya*, *Cambia Mi Casa* y *Mi Casa en el Campo*, así como las estrategias a ellos relacionados como la preasignación para adquisición de VIP, las coberturas a las tasas de interés y la promoción de líneas de crédito, que apuntan a impulsar la demanda de vivienda VIS.

El Gobierno del Cambio se propuso mantener y fortalecer el programa *Mi Casa Ya* que viene operando desde 2015, que facilita el cierre financiero de los hogares que desean adquirir vivienda propia a través de un subsidio a la cuota inicial y se complementa con la asignación de una cobertura a la tasa de interés. Así, en el Plan Nacional de Desarrollo 2022 – 2026 "Colombia: Potencia Mundial de la Vida", el Gobierno Nacional trazó la meta de asignar 200.000 subsidios en el cuatrienio, es decir 50.000 subsidios anuales.

Desde el inicio del programa *Mi Casa Ya* en 2015, se han asignado 337.778 subsidios, siendo la vigencia 2023 aquella en la que se hizo el mayor número de asignaciones que recursos de dicha vigencia. De los 77.956 subsidios asignados con recursos de 2023, 25.718 subsidios se asignaron en el año 2022 con cargo a las vigencias futuras de 2023. Así, con la apuesta de plan de desarrollo se

logrará una asignación promedio anual en el cuatrienio cercana a los 57 mil subsidios anuales, superior al histórico del programa.

Gráfico 1. Asignaciones anuales de subsidios Mi Casa Ya



Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Dentro de las mejoras hechas al programa *Mi Casa Ya*, se establecieron asignaciones semanales de subsidios, lo que permitió una desconcentración del sector. Mientras que entre 2015 y 2022 el 43% de los subsidios eran asignados en proyectos pertenecientes a 10 constructoras, este porcentaje disminuyó a 38% en 2023. Además, los ajustes a la operación del programa han permitido promover el equilibrio territorial, ya que los 10 municipios con mayores asignaciones pasaron del 54% al 48% del total de asignaciones y 19 nuevos municipios han recibido subsidios: Puerto Colombia, Buesaco, Isnos, Boavita, San Carlos, Chachagüí, Pesca, San Rafael, Tierralta, Zona Bananera, Calima, Sampués, Morroa, Santo Tomás, Momil, Villanueva, Rioblanco, San Agustín, Inírida.

Por otra parte, el mejoramiento de vivienda representa una prioridad en un país en donde el 22,1%¹ de los hogares se encuentra en déficit cualitativo de vivienda, y se ha constituido a su vez en una oportunidad de reactivación económica. Por lo anterior, se ha fortalecido y potenciado el programa de mejoramiento de vivienda, con un presupuesto de inversión para las vigencias 2023 y 2024 de \$1,59 billones con lo que se adelantan cerca de 124.000 mejoramientos de vivienda a través de tres esquemas de ejecución propuestos (comunitario, asociativo y público).

Además de los programas señalados, se han impulsado otras medidas para cerrar la brecha de acceso a la vivienda en el país en términos de acceso a la financiación:

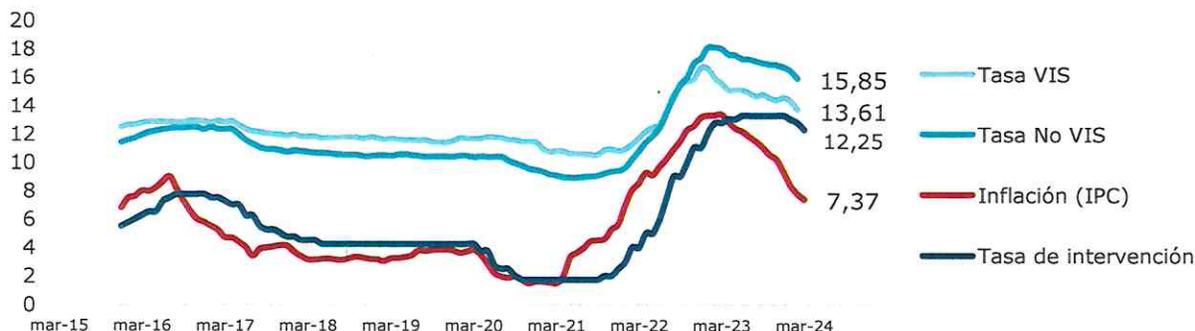
¹ Fuente: DANE-ECV 2023.

- Línea de crédito con tasa preferencial UVR+0% para la adquisición de vivienda de interés prioritario (VIP), que permite a los hogares con ingresos de hasta 2 salarios mínimos acceder a financiación de hasta el 80% del valor de una vivienda nueva VIP y a plazos de financiación de hasta 30 años con una tasa preferencial equivalente a UVR + 0%, la más baja del mercado. El único requisito es que el hogar esté afiliado al Fondo Nacional del Ahorro (FNA) por cesantías o Ahorro Voluntario Contractual.
- Ahorro Voluntario Contractual (AVC) para hogares independientes y/o que laboran en la informalidad: instrumento que, a través de un ahorro mínimo de 1,2 SMMLV, promueve el acceso a créditos para vivienda, permitiendo que todas las personas puedan verse beneficiadas con las tasas de interés competitivas del FNA, sin que el acceso a su crédito dependa de si tiene o no cesantías.
- Crédito Constructor del FNA: dirigido personas jurídicas o naturales con establecimiento de comercio con destino a la construcción de vivienda VIS y VIP, dando prioridad a los proyectos ubicados en municipios categorías 3, 4, 5 y 6. A la fecha se han aprobado 25 créditos constructor por \$319.000 millones, en Neiva, Girón, Puerto López, Carmen de Viboral, Malambo, Caicedonia, Tumaco, Copacabana, Guaduas, Flandes, Caldas, Los Patios, Zipaquirá, Piedecuesta, Cartagena, Soacha, Puerto Tejada, Popayán, Valledupar, Girardot y Bogotá D.C., para la construcción de 4.240 viviendas, 3.521 VIS y 719 VIP.

Cabe señalar que la importancia del sector se explica por el impacto que tienen en la dinámica económica de generación de valor agregado y empleo. Según estimaciones del Departamento Nacional de Planeación (DNP) y del Ministerio de Vivienda, por cada peso invertido en los programas de vivienda, se generan 2,4 pesos de valor agregado en el sector de edificaciones. Asimismo, se estima que por cada unidad de vivienda VIS se emplean 1,57 personas, lo que se traduce, a su vez en de empleos indirectos adicionales en las 34 actividades productivas que tienen algún tipo de encadenamiento con la construcción de edificaciones. De hecho, según estimaciones del DNP, por cada empleo directo que se genera en el sector edificador, se generan 2,17 empleos indirectos.

El año 2023 fue desafiante para la actividad económica del país, teniendo en cuenta aspectos tales como que el PIB tuvo un crecimiento del 0,6%, que se reflejó en el comportamiento del sector de la construcción, al igual que en el resto de los sectores económicos. Los niveles de inflación derivados de la circunstancia descrita buscaron ser equilibrados con medidas tales como el incremento de la tasa de intervención del Banco de la República, que tuvo impacto directo en las tasas de interés de los créditos hipotecarios (Gráfico 2), lo que se sumó a los altos niveles de endeudamiento de los hogares que estuvieron cercanos a sus máximos históricos, confluyendo así de forma negativa en el cierre financiero de muchas familias, lo que influyó en su decisión de compra de vivienda.

Gráfico 2. Evolución de la inflación, tasa del Banco de la República y tasas de adquisición de vivienda

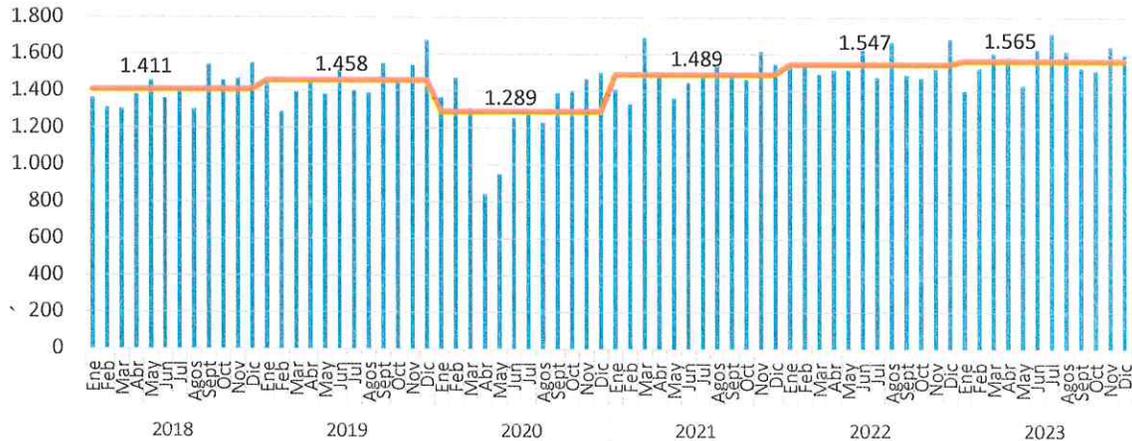


Fuente: Información tomada del Departamento Administrativo Nacional de Estadística - DANE y Banco de la República. Elaboración propia Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

El control de la inflación, pasando desde su pico de 13,34% en marzo de 2023 a 7,36% para marzo de 2024, además de la reducción en la tasa de intervención del Banco de la República y la mayor competencia entre los establecimientos de crédito, ha generado una reducción de las tasas de interés del crédito hipotecario. Con corte a marzo de 2024, el promedio de tasas de interés de adquisición de vivienda VIS y No VIS se ubica en el 13,61% y el 15,85% respectivamente, lo que representa una reducción de 2,97 y 2,19 puntos porcentuales frente a los niveles más altos observados en el primer trimestre de 2023.

A pesar del anterior panorama, el empleo en el sector construcción no ha caído. La gráfica siguiente presenta el nivel de empleo del sector en los últimos 4 años. En 2020, año de pandemia, el nivel de empleo en el sector se ubicó en 1,3 millones de personas empleadas, siendo el nivel más bajo. Para 2023, se ubicó en 1,5 millones de empleados, superando 2022 y mostrando mejores niveles que los vistos previos a la pandemia.

Gráfico 3. Empleo en el sector construcción



Fuente: GEIH – DANE. Elaboración Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Para 2023, las condiciones financieras de los hogares se desmejoraron, principalmente por las fuertes condiciones para acceso al crédito, esto debido a que los bancos endurecieron las condiciones de realizar préstamos, especialmente por el fuerte incremento de las tasas de interés que experimentó la economía desde el segundo semestre de 2022. Los incrementos en las tasas de interés de los créditos de vivienda llegaron a niveles que no se veían desde 2009. Las tasas de adquisición VIS alcanzaron su valor máximo de 16,58% en enero de 2023. Además, los altos niveles de endeudamiento de los hogares, también cercanos a sus máximos históricos, dificultaron el cierre financiero. Todo lo anterior, en el marco de una coyuntura inflacionaria y de endurecimiento de las exigencias para el otorgamiento de crédito, ha afectado las decisiones de compra de muchas familias. En consecuencia, los hogares no desistieron de su proceso de compra por cuenta de modificaciones de la política de vivienda, sino por el cambio en las condiciones macroeconómicas, que afectaron su decisión de compra.

Al respecto es preciso señalar que un desistimiento en la compra de una vivienda no necesariamente indica que dicho hogar no compró posteriormente otra, o que el proyecto de vivienda no termine vendiéndose a otra familia. Así mismo, existen razones no atribuibles a las familias que inciden en el indicador de desistimientos. No todos los proyectos que inician se terminan ejecutando, como es el caso de aquellos que no alcanzaron punto de equilibrio y terminan cancelados.

Por otro lado, al revisar el histórico de renunciadas² al subsidio de *Mi Casa Ya*, se encuentra que para el año 2023 se presentaron 344 renunciadas al subsidio, cifra inferior a las renunciadas presentadas entre 2018 y 2022.

² Es importante precisar que se trata de dos conceptos diferentes: el desistimiento a la compra de una vivienda corresponde a una decisión tomada en el marco de una transacción entre privados (la constructora y el comprador) en la cual el Ministerio no tiene injerencia. Por su parte, la renuncia

Tabla 1. Renuncias al Subsidio Familiar de Vivienda

Año Resolución	Cantidad de Renuncias al SFV
2018	530
2019	516
2020	620
2021	604
2022	587
2023	344

Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Finalmente, en 2024 el sector mantendrá un proceso de recuperación sostenida, en la medida que se establezca la inflación, las tasas de interés continúen disminuyendo, se normalicen los costos de los insumos para la construcción de vivienda y se continúe con los niveles de asignación del Subsidio Familiar de Vivienda del programa *Mi Casa Ya*, lo que favorecerá la demanda de vivienda VIS a corto plazo.

En los términos expuestos se da respuesta integral a su solicitud, quedando a su disposición para atender cualquier inquietud adicional al respecto.

Atentamente,


JUAN PABLO SERRANO CASTILLA
 Viceministro de Vivienda (e)

Elaboró:

María Fernanda Merlano - Contratista SSFV 
 Gustavo Álvarez - Contratista DIVIS 

Revisó:

Viviana Roza - Contratista DSH 
 María Victoria García - Subdirectora SSFV 
 Nathalia Lucumi - Contratista Despacho del Viceministro de Vivienda 
 Ana Matilde Avendaño - Asesora Despacho Ministra 
 María Claudia García - Contratista Viceministerio de Vivienda 

Aprobó:

Sandra Yaneth Tibamosca - Directora DSH 
 David Ricardo Ochoa - Director DIVIS 

Copia:

Representante

OLGA LUCIA VELÁSQUEZ

Representante a la Cámara

Congreso de la República de Colombia

Correo: olga.velasquez@camara.gov.co

al subsidio familiar de vivienda corresponde a una facultad otorgada por el Decreto 1077 de 2015 a los hogares beneficiarios, para desistir de la subvención asignada por el Gobierno nacional.

