

4 de marzo de 2024

Director:

**Jonathan Malagón González**

ASOBANCARIA:

**Jonathan Malagón González**  
Presidente

**Alejandro Vera Sandoval**  
Vicepresidente Técnico

**Germán Montoya Moreno**  
Director Económico

Para suscribirse a nuestra publicación semanal Banca & Economía, por favor envíe un correo electrónico a [bancayeconomia@asobancaria.com](mailto:bancayeconomia@asobancaria.com)

## Discurso de Instalación 15° Foro de Vivienda

- La vivienda ha sido el corazón de la reactivación económica en el mundo. En las últimas 50 crisis económicas ocurridas a nivel global registradas en 30 países, la vivienda ha sido el fundamento de la reactivación.
- Colombia no ha sido la excepción. En 8 periodos de desaceleración económica que sucedieron en 120 años, las crisis han permitido perfeccionar herramientas que han fortalecido al sector. ¿Qué es lo que la hace tan especial? Si la vivienda es capaz de ser la piedra angular de la reactivación, es porque multiplica, democratiza e irriga bienestar.
- Para 2024, la vivienda está llamada a ser, una vez más, el corazón de la reactivación. Desde la banca, el compromiso con el sector se evidencia en una caída de 278 puntos básicos en la tasa de interés de los créditos VIS en menos de un año.
- Desde Asobancaria se presentan cinco propuestas para fomentar el sector: (i) LTI no VIS del 40%, (ii) permitir la reestructuración con Subsidio Familiar de Vivienda, (iii) ampliar el esquema de preasignación a VIS, (iv) garantías para VIS y mejoramientos, y (v) concurrencia regional.

## Discurso de Instalación 15° Foro de Vivienda

Buenos días a todos. Quiero comenzar dándole la bienvenida a la señora ministra de Vivienda, Ciudad y Territorio, la doctora Catalina Velasco Campuzano, la líder del sector edificador en este país. Ministra, muchas gracias por estar aquí. Nos sentimos muy contentos de que nos acompañes en este, que es tu Foro, y en esta, que es tu casa. De igual manera, saludo a mi profesor de economía colombiana, el ministro Ricardo Bonilla, ministro de Hacienda y Crédito Público, que nos acompañará en la tercera sesión de este Foro. A los exministros José Manuel Restrepo, exministro de Hacienda y Crédito Público, rector de la Universidad EIA; al exministro Luis Felipe Henao que también nos estará acompañando en la segunda sesión de hoy; a la doctora Adriana Guillén, presidente de Asocajas, a María Lucía Flores, directora de Transformación Digital del Ministerio TIC; a Jaime Rodríguez, director de Investigación, Innovación y Desarrollo de la Superintendencia Financiera de Colombia; a Alejandro Larreamendy, Superintendente Delegado para el Registro; a Isabela Hernández, Superintendente Delegada para el Notariado; a Daniel Osorio, mi compañero de universidad y actual director de Política Macroeconómica del Ministerio de Hacienda y Crédito Público; a mi gran amigo Luis Triveño, especialista senior en Desarrollo y Urbanismo del Banco Mundial; a los miembros de la Junta Estratégica de Vivienda, que son los anfitriones de este espacio, los que lo hicieron posible, y en particular a su presidente, el doctor Camilo Albán.

A todos los conferencistas, amigos de los medios de comunicación, al equipo de Asobancaria, que trabajó intensamente para que este evento fuera realidad. Quiero saludar de manera especial a Rafael Reyes, que hoy, después de 35 años de servicio al sector financiero, deja de ser nuestro director de eventos y pasa a disfrutar de su pensión; lo extrañaremos muchísimo. A todos los asistentes, señoras y señores, muy buenos días.

Como este Foro de Vivienda se han hecho 81 en los últimos 12 meses. Uno se pone a revisar los grandes foros de vivienda del mundo; se hicieron casi tantos foros de vivienda como foros de industria, se hicieron casi tantos foros de vivienda a nivel global como foros de energía. La vivienda se ha convertido en un tema capital del debate económico en el mundo, se realizaron 81 grandes foros de vivienda el año pasado. Revisando un poco la agenda de estos, encontré dos cosas que me llaman la atención.

La primera es la convergencia de temas. Uno ve el Foro de Vivienda Social del Banco Mundial en Tokio, el Salón Internacional de la Vivienda en Abuja, Nigeria, que es el foro de vivienda más importante de África, o la Asamblea de UNIAPRAVI, que fue en Argentina, en Santiago del Estero, y en los tres casos, independientemente del lugar geográfico, las agendas convergen. En todo el mundo estamos hablando de vivienda y de los mismos temas. ¿Cuáles son esos temas? Los foros de vivienda hablan de asequibilidad, de asentamientos informales, de arrendamiento social, de sostenibilidad, de ordenamiento territorial y de gestión del riesgo y de desastres. Entonces, el primer elemento que quiero destacar es que hay convergencia en las agendas de vivienda a nivel

### Editor

Germán Montoya  
Director Económico

### Participaron en esta edición:

Jonathan Malagón González

## 2024 Programación Calendario Eventos

¡Un año recargado  
de temáticas clave para  
impulsar nuestra economía!

	26° Congreso de Tesorería	Febrero 8 y 9 Cartagena
	15° Foro de Vivienda	Febrero 29 Bogotá
	14° CAMP	Marzo 14 y 15 Cartagena
	12° Jornada de Libre Competencia	Abril 5 Bogotá
	6° Congreso de Sostenibilidad	Mayo 10 Bogotá
	58° Convención Bancaria	Junio 5, 6 y 7 Cartagena
	23° Congreso Panamericano de Riesgo de LAFTFPADM	Julio 11 y 12 Cartagena
	35° Simposio de Mercado de Capitales	Agosto 22 y 23 Cartagena
	22° Congreso Derecho Financiero	Septiembre 19 y 20 Cartagena
	17° Congreso de Prevención de Fraude y Ciberseguridad	Octubre 17 y 18 Cartagena
	22° Congreso de Riesgos	Noviembre 14 y 15 Cartagena
	12° Encuentro Tributario	Noviembre 29 Bogotá

#### Patrocinios:

Sonia Ellas  
+57 320 859 72 85  
selias@asobancaria.com

#### Inscripciones:

Call Center  
eventos@asobancaria.com  
Cel +57 321 456 81 11  
57 601 326 66 20

global. Lo que se habla de vivienda en Alemania no se parecía hace 20 años a lo que hablábamos de vivienda acá en Colombia. Hoy sí, hoy a ellos les interesa saber de mejoramientos de vivienda, les interesa saber de asentamientos informales. Los asentamientos informales en el mundo desarrollado pasaron de 2% a 6%, un montón en los últimos 15 años. Entonces, para ellos el tema de déficit cualitativo es importante, es importante a la luz de la migración. Las agendas convergen.

La segunda es que, al revisar estos 81 foros, se habla muchísimo de la vivienda como elemento contracíclico. Ha ganado mucho peso en la agenda económica la vivienda como instrumento de reactivación. De todas esas cosas que menciono, de las que hablaremos en esta jornada, quiero destacar este segundo punto, la capacidad, el atributo de la vivienda para ser un instrumento de recuperación como ninguno.

Estas palabras de apertura se van a concentrar, sin perjuicio de todo lo anterior que es importante y que lo vamos a desarrollar durante el Foro, en la capacidad contracíclica que tiene el sector vivienda.

Yo hablaba con David Howard, el director del doctorado de Desarrollo Urbano de la Universidad de Oxford, y me decía, “¿no será que en los momentos de desaceleración la política de vivienda cae?” Y le decía que no. Es un consenso en el mundo emergente que, en los momentos de desaceleración, cuando el sol está a las espaldas de la economía, cuando las economías están en momentos difíciles, la vivienda reverdece y es el elemento más importante de la recuperación. No es que sea un punto más dentro de la agenda contracíclica, no. La vivienda es el corazón, y ha sido históricamente el corazón de las estrategias de recuperación económica en el mundo.

Entonces hicimos un ejercicio en la Asociación Bancaria donde buscamos las últimas 50 crisis del siglo. Hay 50 crisis regadas por el mundo en distintas geografías. No solamente en América Latina, en todos los continentes, pero quiero concentrarme en que, en 30 países que revisamos, en 50 desaceleraciones económicas que hemos tenido relevantes en lo corrido de este siglo, en todas, independientemente de la geografía, ha existido un programa de vivienda de recuperación. No ha habido en el mundo, en las últimas 50 desaceleraciones, un país que no haya optado por la vivienda como instrumento de recuperación económica. Cambia el instrumento, por supuesto. Unos van por vivienda gratis, otros van por subsidios para la compra, subsidios para alquiler, mejoramiento, garantías, modificaciones en los parámetros. Cambia el instrumento, pero los últimos 50 programas de recuperación económica del mundo tienen en común un capítulo de vivienda.

Entonces la respuesta que yo le daría esa pregunta de profesor David Howard es que, en el mundo, los momentos de desaceleración hacen que la vivienda gane muchísimo más peso. Y yo quiero dejar este como un mensaje central de esta presentación, porque no solamente cuando la economía va mal, la vivienda llega a apoyar el PIB, que ese es como el atributo contracíclico; sino que para mí esa relación es biunívoca, porque la política de vivienda se fortalece, y ha sido históricamente fortalecida, por los escenarios de crisis. No solamente ante una

crisis, la vivienda es la respuesta, sino que las crisis han sido las protagonistas históricas en este país del desarrollo de la política de vivienda. Y eso hace que la relación sea biunívoca y bidireccional. ¿De qué estoy hablando en particular?

Colombia es un país que rara vez tiene crecimientos negativos del PIB. En los últimos 120 años solamente hemos tenido cuatro datos por debajo de cero. Y esos cuatro datos por debajo de cero son momentos muy especiales de nuestra economía. El COVID, la crisis del 99, la guerra con Perú y la gran depresión. Son las únicas cuatro veces que el PIB de Colombia ha decrecido. Pero el PIB de Colombia no solamente no decrece, sino que el PIB de Colombia rara vez crece menos del 1%. En los últimos 120 años solamente hemos crecido menos del 1% ocho veces. Eso quiere decir que un crecimiento por debajo del 1% es un escenario de desaceleración, un escenario propicio para hablar de políticas de recuperación económica. Hay quienes dicen que, como sucede actualmente, el 0,6 es un dato no tan malo, pues es un dato de desaceleración, no de recesión. Colombia alejó el fantasma de la recesión, esta economía no está en recesión, pero es una economía que está en desaceleración, y este es el momento propicio, la desaceleración, para pensar en la política de vivienda como instrumento contracíclico.

Quiero hacer una rápida revisión de la historia porque los grandes hitos que nosotros hemos tenido en esta industria, en lo que tiene que ver con el diseño de la política pública, están íntimamente ligados a momentos de recesión. Empecemos.

Les dije que en 1929 tuvimos un crecimiento negativo, es más, los dos primeros datos de desaceleración van seguidos, en 1929 y 1932. ¿Qué pasó en la mitad? Se creó el Banco Central Hipotecario. El Banco Central Hipotecario nace entre las dos crisis que tuvimos en la primera mitad del siglo XX, las dos desaceleraciones que tuvimos en la primera mitad del siglo XX. Ahí está su primer presidente y fundador que es Julio Lleras, quien dicho sea de paso es el primer presidente de la Asociación Bancaria, y hasta el último de sus días fue su presidente. Lo sucedió el famoso banquero Luis Ángel Arango en la presidencia de la Asociación Bancaria, pero Julio Lleras fue el presidente del Banco Central Hipotecario que se crea en un momento de crisis, y en ese momento de crisis también se crea el Instituto de Crédito Territorial, que se convertiría en la entidad más importante para el desarrollo de la política de vivienda en la primera mitad del siglo. El Instituto de Crédito Territorial y el Banco Central hipotecario no nacieron de la nada, nacieron de la Gran Depresión y nacieron de la Guerra de Perú. De ese momento de desaceleración quedó ese desarrollo, esa herencia institucional.

Luego tuvimos otra desaceleración, no crecimiento negativo, el PIB perdió tracción en la Segunda Guerra mundial, en la década de los 40, y ¿cuál fue la respuesta institucional a esa desaceleración? Las cajas de vivienda, que todavía funcionan. La Caja de Honor es para policías y fuerzas militares, y también tenemos la Caja de Vivienda Popular de Bogotá. Eso se creó en el marco de la desaceleración de la década de los 40.

Cuando llegamos a la crisis cafetera de los 50 tuvimos el primer ejercicio de concurrencia. La ministra Catalina Velasco ha trabajado mucho con las entidades territoriales, ya voy a hacer una referencia sobre eso, en cómo pueden concurrir, no solamente cajas de compensación con gobierno nacional, sino también entidades territoriales, pero la concurrencia es de los 50. Nosotros hablamos de subsidio concurrente, el subsidio concurrente con las cajas, pero en realidad el primer ejercicio de concurrencia fue en el gobierno del general Rojas Pinilla. En este modelo, el P3, el Instituto de Crédito Territorial ponía un crédito, el constructor ponía otro crédito y el comprador llevaba su ahorro. Pero esa no fue la única innovación. En el gobierno de Rojas Pinilla, también en el marco de esa desaceleración de los 50s, surge el subsidio familiar de vivienda de Colombia.

La crisis cambiaría en el 66 nos dejó el Fondo Nacional del Ahorro. La respuesta que tuvimos en el gobierno Lleras ante esa desaceleración fue crear el Fondo Nacional del Ahorro y el concepto de vivienda de interés social. Luego, en el gobierno de Misael Pastrana, está ese Plan de Desarrollo tan recordado, el que se llama las Cuatro Estrategias, formulado por el director de planeación nacional Roberto Arenas, y se plantea a la construcción como una de estas estrategias. Otra vez, la vivienda queda priorizada sobre otros sectores económicos. Eso no se dio de la nada, sucedió en el momento en que empieza a cuestionarse la efectividad del modelo de sustitución de importaciones, cuando el estancamiento industrial de los 70 comenzó, y la respuesta fue la vivienda. También se crean las Corporaciones de Ahorro y Vivienda (CAV).

A continuación, tuvimos la década perdida. En este momento, María Eugenia Rojas era la directora del Instituto de Crédito Territorial, y se lanzó el crédito de vivienda con un *loan to value* del 100%.

Para finales de siglo tuvimos la Crisis de 1999, de esta surge la Ley de Vivienda, se crea el Ministerio de Ambiente y Vivienda, que luego se extendería para crear el Ministerio de Vivienda.

En la crisis financiera del 2008, en el cual crecimos menos que el potencial, se crea el FRECH, el fondo de reserva para la estabilización de la cartera hipotecaria, que sería luego el corazón de la política de vivienda de este país, y se crearon los macroproyectos. Con el PIPE, cuando se cayó el precio del petróleo, también se creó Mi Casa Ya y el FRECH No VIS.

Por último, el COVID nos dejó nada más y nada menos que un punto del PIB de inversión en vivienda, otra Ley de Vivienda, la modificación del LTI, garantías VIS, el programa de apoyo a deudores (PAD), que permitió reestructuraciones sin que los hogares perdieran el subsidio familiar de vivienda, el decreto POT, entre muchas otras cosas.

Todo esto es para decirles que, en el momento en que la economía va mal, la vivienda es la respuesta. Las desaceleraciones económicas han marcado la historia de la política de vivienda de este país. Si uno escribiera un libro sobre la historia de la política de vivienda de Colombia, todos los desarrollos importantes en materia institucional y presupuestal están atados a

desaceleraciones, la relación es biunívoca: en el marco de una desaceleración la vivienda se hace muchísimo más fuerte.

Y eso no se da en la nada, digamos que no es un tema espontáneo, tiene un trasfondo económico, numérico. No existe otro sector capaz de impactar tanto el bienestar como el sector de vivienda; porque la vivienda multiplica, democratiza e irriga bienestar. ¿Qué quiere decir que la vivienda multiplique bienestar? Este es el multiplicador de Fedesarrollo, 2,9. El Ministerio de Vivienda hizo un ejercicio similar donde esto daba 2,3. Realmente, no importa que sea 2,3 o 2,9. Lo cierto es que la vivienda multiplica entre 2 y 3 veces cada peso que uno le meta en términos de valor agregado. Este es el sector más alto, ningún otro sector en la economía, en la matriz insumo producto, tiene un multiplicador tan grande sobre el PIB. Este es el sector donde, cuando ponemos un peso, se crea más valor agregado. Ningún otro genera tanto valor agregado como este, pero no solamente eso; si generara valor agregado para sí mismo sería importante porque es crecimiento del PIB, pero es un sector que no genera valor agregado sólo para sí mismo, sino para el resto de la economía.

El DANE dice que en Colombia hay 61 sectores económicos en las cuentas nacionales, y de esos 61 sectores, el 56% se ven promovidos por impulsos en vivienda. Entonces, el valor agregado no se queda solo en vivienda, no. Se multiplica dos otras veces para el resto de la economía, democratiza el valor agregado como ningún otro. El 56% del aparato productivo nacional está ligado a lo que le pase al sector vivienda. Los técnicos calculan el Índice Rasmussen-Hirschman, y de acuerdo a ese índice, la vivienda es indiscutiblemente un sector impulsor, un sector que además es el que tiene la facultad de llegar a mayor cantidad de socios, en particular del sector industrial.

El tercer cálculo es del DNP, y es cuál es el impacto en la cadena de valor en términos del mercado laboral, en empleos directos e indirectos, y dio nada más y nada menos que el 22%. Tengan esto en mente: uno de cada cinco colombianos que lleva un plato de comida a la mesa de su casa a través de su salario, lo hace por el sector edificador. Uno de cada cinco colombianos que está empleado tiene que ver con el sector edificador.

Esta es la razón por la que, históricamente, este ha sido el sector predilecto para la recuperación: multiplica el PIB como ningún otro, reparte el PIB en la actividad productiva como ningún otro e irriga bienestar también a través del mercado laboral como ningún otro. Y en esta coyuntura, donde tenemos crecimiento del PIB del 0,6, inflación del 9,3 y desempleo del 10,2, los ojos están puestos nuevamente sobre el sector vivienda como la respuesta a este escenario de desaceleración.

La ministra hizo un llamado muy bueno y oportuno la semana pasada en una entrevista, en el que decía que es muy importante que los bancos se anticipen a los movimientos en política monetaria. Les quiero compartir este gráfico, que es tal vez uno de los más importantes que vamos a mostrar en esta presentación. Yo en este gráfico veo muchas cosas, pero voy a destacar tres. La

primera: miren el ascenso de las dos curvas, la curva naranja es la tasa de interés de los créditos hipotecarios y la curva amarilla es la tasa de referencia del Banco de la República. Lo primero que uno puede ver es que la amarilla sube con una pendiente mucho más grande que la naranja, eso quiere decir que conforme se iba endureciendo la liquidez en este país de manera acelerada, la subida en las tasas de interés en el sector de vivienda se dio menos que proporcional. Es decir, la brecha entre esas dos se fue estrechando. Ese es el mensaje número uno. Subió la tasa de interés de vivienda en el país, pero muchísimo menos que la tasa de interés del Banco Central.

Mensaje número dos, el punto de inflexión. El Banco de la República empezó a bajar tasas hace dos meses y medio. Los bancos empezaron a bajar tasas de vivienda hace un año. Nosotros empezamos a bajar las tasas de interés de vivienda, con ese llamado que nos hace la Ministra de anticipar ese movimiento. Hace 12 meses empezó la caída en la tasa de interés, y la del Banco de la República empezó hace muy poquito. Desde hace dos meses se termina de estrechar ese margen entre la tasa de interés de referencia de política monetaria y la tasa de los créditos de vivienda.

Lo tercero que yo quiero mencionar es que hoy tenemos una tasa entre el 14% y el 15%. Es una tasa alta, indiscutiblemente alta. Pero cuando uno la mira en términos reales, en relación a lo que hoy es la inflación, tenemos, con excepción del 2022, la tasa de interés real más bajita del siglo. Eso nos lleva a una reflexión sobre tasas de interés. Las tasas de interés tienen que caer, claro, conforme vaya cayendo la inflación, desde luego. Conforme el Banco de la República vaya corrigiendo su postura de política. Pero los bancos ya empezaron a tomar acciones ante este llamado, y vamos a seguir trabajando con el Ministerio de Vivienda para que esto ocurra. En una reunión con la Ministra, nos pusimos a hacer una vez un cálculo de servilleta, y veíamos lo difícil que era el funcionamiento de los esquemas de subsidios de vivienda con tasas de interés del 20%. Casi que conceptualmente, con una tasa de interés del 20%, pierde muchísima tracción el instrumento de Mi Casa Ya. Es casi que inviable, ¿por qué? Porque tenemos una restricción de lo máximo que la gente puede pagar en relación a su ingreso. Entonces, con una tasa de interés del 20%, muchísimos créditos se hacen inviables. Cuando la tasa de interés es el 14%, las cosas cambian. Y cuando la tasa de interés siga bajando, las cosas van a ser todavía mejor. Pero tengan en cuenta eso. Esta tasa es buena y se parece a la que teníamos antes de pandemia. Con una diferencia: en el momento antes de pandemia, la inflación era el 4%. Hoy la inflación es el 9%. Esta es la tasa real más bajita. A través de la tasa de interés, no de los discursos, no de este discurso, no. A través de la tasa de interés, los bancos están refrendando su compromiso con la vivienda. No es una elaboración teórica, no es una postura política, es una decisión de negocio. Este es un número, incontestable. Los bancos refrendan su credibilidad en la vivienda a través de esta reducción de la tasa de interés. En la vivienda, en el país, en la política de vivienda, a través de esta reducción de la tasa de interés. Y por eso ese llamado de la Ministra es tan importante, al que nosotros indiscutiblemente nos unimos.

Y yo quiero cerrar con cinco ideas. Este es un Foro para dar ideas, es un Foro para conversar. Mi mensaje es muy positivo, como ciudadano, es muy positivo respecto a lo que la política de vivienda

puede significar en los próximos 24 o 36 meses en el marco de la recuperación. Y estoy absolutamente seguro de que del trabajo que hemos construido con la ministra Catalina Velasco saldrán muchos más elementos, al igual que con Hacienda, para activar la contraciclicidad de este sector. Nosotros acá vamos a poner unas ideas, las hemos discutido todas, las hemos discutido intensamente con los equipos técnicos, las pongo sobre la mesa simplemente para que vean cuáles son las propuestas en torno a las cuales gravitan esos escenarios de discusión técnica que tenemos permanentemente con el ministerio.

La primera propuesta, que es un mensaje también para la Superintendencia y también para la URF: vale la pena revisar el LTI de la No VIS. ¿Qué es el LTI de la No VIS? Amigos de los medios de comunicación, en Colombia existe una restricción regulatoria de lo máximo que una familia puede pagar en un crédito hipotecario en relación a su ingreso. Y eso es el 30% cuando uno compra una vivienda No VIS, y el 40% cuando uno compra una vivienda VIS. Existe un arbitraje, y los arbitrajes son malsanos, debería homologarse en algún nivel esas dos. Pero ¿cuál es el problema de tener un LTI, un *debt to income* del 30% en la No VIS? Que muchas familias que compran vivienda, sobre todo en el segmento encimita del límite VIS, es decir, digamos, una vivienda de 250 millones, si esas familias pagaran un arriendo, y de hecho pagan un arriendo, el arriendo les cuesta el 40%, 43%, 45% de su ingreso. Pero la hipoteca no le puede costar más del 30%. Es decir, la restricción regulatoria impide que nosotros activemos el mecanismo favorito de compra de vivienda de los colombianos, que es la sustitución del arriendo por la hipoteca. O sea, el mensaje que nosotros le hemos dado históricamente a los colombianos es, usted que paga arriendo, deje de pagar arriendo, coja la plata del arriendo, consiga un crédito hipotecario, no pague eso a un tercero, pague eso a su familia y construya un capital. Para las viviendas por encima de 200 millones de pesos y hasta 300, existe un límite en la sustitución de arriendo a hipoteca, y ese límite es el LTI. La invitación, y lo estamos trabajando y se lo planteamos a la Superintendencia, y lo hemos hablado también con el Ministerio, es que este parámetro se equipare al LTI de VIS, que es del 40%, y que permita que estas familias hagan una sustitución muchísimo más rápida de ahorro por compra. No es para la vivienda de interés social, pero ayudaría a activar, a reactivar el sector.

Segundo, la reestructuración. Doctor Jaime, esto lo hemos hablado mucho con la Superintendencia, porque esta entidad fue muy exitosa en el programa de alivio a deudores, fue muy exitosa en modificar esto. Hoy en día, en la construcción de la política de vivienda, está el propósito de eliminar el incentivo perverso a colgarse en el pago de las hipotecas que tienen ayuda del Estado. Por eso, cuando una persona deja de pagar su hipoteca, pierde el subsidio de vivienda. Digamos que eso conceptualmente, así desde que se creó el subsidio de vivienda, lo hemos pensado, y ayuda a eliminar problemas de riesgo moral. Entonces, eso está bien construido, pero está bien construido para momentos normales, no está bien construido para momentos de desaceleración, porque en momentos de desaceleración, lo que tenemos es una doble penalidad de los más vulnerables. Senadora, imagínese que cuando una persona pierde el trabajo, de paso pierde el subsidio de vivienda, porque pierde el trabajo, se cuelga, y además se le quita el subsidio de vivienda. Tremendo. ¿Cuál es nuestra propuesta desde la Asociación Bancaria? Que

revivamos lo que se planteó en el programa de apoyo a deudores. En el caso particular de la vivienda, nos permite modificar un crédito, entrar en un plan de pago del que se colgó, sin que pierda el subsidio de vivienda. Esa sería la segunda petición. Primero, modificar el *debt to income*, el LTI. Lo segundo, permitir que si un colombiano se cuelga en el marco de esta desaceleración, no le quitemos el subsidio de vivienda. Quitarle el subsidio de vivienda es siniestrar esa operación.

Tercero, la preasignación de VIS. Este ha sido un debate grandísimo. Yo entiendo perfectamente la lógica de la Ministra, pero yo quiero insistir en este punto. La preasignación es un elemento importantísimo en la señalización. La preasignación es importantísima porque disminuye incertidumbre y le permite al banco no solamente modelar el crédito de la persona, sino también, incluso, el crédito del constructor. Si alguien construye vivienda de interés prioritario, yo sé que a través de la preasignación va a vender y va a tener una rotación de inventarios más bajita. Y eso al final lo puedo tarificar. Puedo originar basándome en eso. La Ministra dijo, vamos a preasignar, la preasignación no existía en Colombia, eso lo diseñó la ministra Catalina. La preasignación es efectivamente un elemento que reduce incertidumbre y es muy bueno. La Ministra lo acotó a la vivienda de interés prioritario. Yo sé por qué lo acotó, ella lo ha dicho. Lo acotó a la vivienda de interés prioritario porque donde se amplíe a la vivienda de interés social, se comen los cupos de preasignación a costa de la vivienda de interés prioritario. Pero nosotros queremos revivir esa discusión, queremos revivir esa discusión para que busquemos parámetros de distribución de manera previa que nos diga tantos cupos acá y tantos cupos acá, pero no renunciemos a la preasignación en VIS. La preasignación de VIS sería un mensaje importantísimo, importantísimo para la originación de hipotecas.

Cuarto, garantías para VIS y para mejoramientos. Camilo Albán es el padre de las garantías para la VIS. Las garantías para la VIS funcionan y funcionan muy bien. Hay una copiosa literatura que dice que incluso la garantía es un instrumento de originación más poderoso que el redescuento. O sea que ni siquiera importa el valor al que se dé el crédito. La garantía es mucho más fuerte que el precio del crédito para incluir a alguien. La garantía es uno de los más poderosos instrumentos de inclusión financiera por el activo, por el pasivo, por el ahorro, por el crédito. La garantía es importantísima, importantísima. En el marco de la desaceleración de la pandemia, nosotros activamos garantías. Las garantías funcionaron muy bien. Colombia antes había tenido también un antecedente de garantías, y funcionaron muy bien. Hay una joya de la corona que tenemos aquí en nuestra institucionalidad, que es el Fondo Nacional de Garantías, que funciona de manera extraordinaria. Aquí la invitación sería, pensemos una vez más en la garantía para la VIS. Si las familias VIS que llegan a pedir un crédito tienen un fiador, y ese fiador es el Estado, y ojalá sea una garantía invisible, y eso se activa, va a permitir que muchas más personas accedan al crédito y tengamos una dinamización del sector.

Y la propuesta número cinco, que también está ocurriendo ya, y sobre eso la Ministra ha hecho muchas referencias durante el último mes y medio, es la concurrencia con las regiones. La concurrencia con las regiones es una agenda mucho más amplia, que no solamente va de la concurrencia del subsidio, que incluye

la habilitación de lotes, la habilitación de suelo, y que incluye la renovación urbana. Yo fui Ministro de Vivienda, la concurrencia con las regiones era concurrir en plata de Mi Casa Ya. La Ministra quiso darle un espectro mucho más amplio, de manera acertada. Entonces ella dice, concurrir con las regiones es habilitar un programa de renovación urbana en Cali, concurrir con las regiones es habilitar un programa de renovación urbana en Rionegro, concurrir con las regiones es habilitar suelo. Entonces ese concepto amplio de concurrencia con las regiones va a ser muy importante también para reactivar el sector.

Estas son tan solo algunas de las ideas que estaremos trabajando en el curso de este debate. Como se dan cuenta, este es un sector tremendamente apasionante, protagonista no solamente de la política social, permitiéndole a los colombianos cumplir el sueño más grande de las familias, que es tener una casa, sino también siendo un poderoso instrumento de política económica.

Bienvenidos al 15º Foro de Vivienda de la Asociación Bancaria.

## Jonathan Malagón

Presidente de Asobancaria

## Colombia

### Principales indicadores macroeconómicos

	2021					2022					2023p*	2024p
	Total	T1	T2	T3	T4	Total	T1	T2	T3	T4	Total	Total
<b>Producto Interno Bruto</b>												
PIB Nominal (COP Billones)	1.192,6	337,5	352,6	382,6	389,8	1.462,5	384,3	378,5	398,01	411,7	1.555,4	1656,3
PIB Nominal (USD Billions)	318,5	86,2	90,1	87,2	81,1	344,6	80,8	85,5	98,4	100,1	364,8	415,7
PIB Real (COP Billones)	907,4	212,9	213,3	230,1	251,1	907,4	236,1	239,09	245,7	257,2	978,2	989,94
PIB Real (% Var. interanual)	11	8,2	12,3	7,4	2,1	7,3	2,9	0,1	-0,6	0,3	0,6	1,2
<b>Precios</b>												
Inflación (IPC, % Var. interanual)	5,6	8,5	9,7	11,4	13,1	13,1	13,3	12,1	11	9,2	9,28	5,29
Inflación sin alimentos (% Var. interanual)	3,4	5,3	6,8	8,3	10	10	11,4	11,6	11,5	5,0	10,33	5,51
Tipo de cambio (COP/USD fin de período)	3.981	3.748	4.127	4.532	4.810	4.810	4.627	4.191	4.054	3.822	3.822	3.857
Tipo de cambio (Var. % interanual)	16	0,3	9,9	18,2	20,8	20,8	23,5	1,5	-10,6	-19,32	-19,32	0,90
<b>Sector Externo</b>												
Cuenta corriente (USD millones)	-17951	-5531	-4889	-6194	-4720	-21.333	-3.067	-2.345	-1.680	...	-12.757	33.168,2
Déficit en cuenta corriente (% del PIB)	-5,7	-6,4	-5,4	-7,1	-5,8	-6,2	-3,8	-2,7	-1,7	...	-3,3	-3,6
Balanza comercial (% del PIB)	-6,4	-5,9	-3,5	-5,2	-4,7	-4,8	-2,9	-2,6	-1,5	...	-3,0	-3,3
Exportaciones F.O.B. (% del PIB)	13,6	19,2	21,7	22,2	21,7	21,3	21	19,3	17,5	...	13,0	10,8
Importaciones F.O.B. (% del PIB)	18	25,1	25,2	27,3	26,4	26,1	23,9	21,8	19	...	15,6	13,8
Renta de los factores (% del PIB)	-2,8	-4,2	-5	-5,5	-5,1	-5	-4,7	-3,7	-3,6	...	-3,6	-3,2
Transferencias corrientes (% del PIB)	3,4	3,7	3,1	3,6	3,9	3,6	3,8	3,6	3,4	...	3,4	3,0
Inversión extranjera directa (pasivo) (% del PIB)	3	5,7	5,6	3,6	5	4,9	5,2	6,1	3,4	...	3,8	...
<b>Sector Público (acumulado, % del PIB)</b>												
Bal. primario del Gobierno Central	-3,7	-0,3	0,1	0,2	-1	-1	0,3	1,2	0,2	...	-0,3	-0,9
Bal. del Gobierno Nacional Central	-7,1	-1,2	-1,1	-1,1	-2	-5,3	-0,8	0	-0,6	...	-4,2	-5,3
Bal. primario del SPNF	-3,5	...	...	...	...	-1,6	...	...	...	...	1,7	1,8
Bal. del SPNF	-7,1	...	...	...	...	-6,2	...	...	...	...	-3,5	-3,2
<b>Indicadores de Deuda (% del PIB)</b>												
Deuda externa bruta	53,9	53,5	51,3	50,6	53,4	53,4	55,2	56,1	...	...	...	...
Pública	32,2	31	29,4	28,8	30,4	30,4	31,4	31,8	...	...	...	...
Privada	21,7	22,5	21,9	21,8	23	23	23,8	24,2	...	...	...	...
Deuda neta del Gobierno Central	60,1	49,3	51,9	54,9	57,9	57,9	52,7	50,8	50,7	...	52,8	57,0

\*Datos observados de PIB y precios  
p: Proyecciones de Asobancaria.

## Colombia

### Estados financieros del sistema bancario

	dic-19	dic-20	dic-21	dic-22	nov-23 (a)	oct-23	nov-22 (b)	Var. real anual (b) - (a)
<b>Activo</b>	<b>675.063</b>	<b>729.841</b>	<b>817.571</b>	<b>924.121</b>	<b>958.431</b>	<b>949.731</b>	<b>923.195</b>	<b>-5,7%</b>
Disponible	45.684	53.794	63.663	58.321	68.426	64.136	61.365	1,2%
Inversiones	127.332	158.735	171.490	180.818	183.373	182.542	184.734	-9,9%
Cartera de crédito	478.705	498.838	550.204	642.473	658.237	657.564	636.927	-6,2%
Consumo	147.144	150.527	169.603	200.582	197.640	197.552	200.382	-10,5%
Comercial	251.152	263.018	283.804	330.686	340.659	341.244	326.509	-5,3%
Vivienda	67.841	72.565	82.915	95.158	102.011	100.988	94.098	-1,6%
Microcrédito	12.568	12.727	13.883	16.047	17.927	17.780	15.938	2,1%
Provisiones	29.173	37.960	35.616	37.224	40.214	39.948	36.589	-0,2%
Consumo	10.779	13.729	12.251	15.970	18.714	18.721	14.683	15,7%
Comercial	15.085	17.605	17.453	16.699	16.786	16.598	16.985	-10,3%
Vivienda	2.405	2.691	3.021	3.189	3.383	3.366	3.272	-6,1%
Microcrédito	903	1.133	913	858	1.156	1.092	857	22,5%
<b>Pasivo</b>	<b>585.086</b>	<b>640.363</b>	<b>713.074</b>	<b>818.745</b>	<b>854.950</b>	<b>846.365</b>	<b>818.160</b>	<b>-5,1%</b>
Depósitos y otros instrumentos	500.862	556.917	627.000	686.622	733.685	724.979	682.940	-2,5%
Cuentas de ahorro	197.307	246.969	297.412	297.926	288.878	284.831	299.557	-12,4%
CDT	156.402	154.170	139.607	206.855	270.507	269.606	197.889	24,1%
Cuentas Corrientes	60.491	75.002	84.846	80.608	76.503	74.689	81.555	-14,8%
Otros pasivos	9.145	9.089	9.898	11.133	11.204	11.388	12.261	-17,0%
<b>Patrimonio</b>	<b>89.977</b>	<b>89.479</b>	<b>104.497</b>	<b>105.376</b>	<b>103.481</b>	<b>103.366</b>	<b>105.034</b>	<b>-10,6%</b>
<b>Utilidades (año corrido)</b>	<b>10.963</b>	<b>4.159</b>	<b>13.923</b>	<b>14.222</b>	<b>7.243</b>	<b>6.398</b>	<b>13.945</b>	<b>-52,8%</b>
Ingresos financieros de cartera	46.297	45.481	42.422	63.977	83.677	76.006	56.969	33,3%
Gastos por intereses	16.232	14.571	9.594	28.076	54.839	49.708	23.986	107,6%
Margen neto de intereses	31.107	31.675	33.279	38.069	32.919	29.996	34.859	-14,3%
<b>Indicadores (%)</b>								
<b>Calidad</b>	<b>4,28</b>	<b>4,96</b>	<b>3,89</b>	<b>3,61</b>	<b>5,09</b>	<b>5,02</b>	<b>3,70</b>	<b>1,39</b>
Consumo	4,69	6,29	4,37	5,44	8,29	8,13	5,34	2,94
Comercial	4,19	4,55	3,71	2,73	3,70	3,71	2,92	0,78
Vivienda	3,25	3,30	3,11	2,47	3,01	2,89	2,62	0,39
Microcrédito	6,87	7,13	6,47	5,46	8,06	7,73	5,41	2,65
<b>Cubrimiento</b>	<b>142,4</b>	<b>153,5</b>	<b>166,2</b>	<b>160,6</b>	<b>120,1</b>	<b>121,1</b>	<b>155,3</b>	<b>35,22</b>
Consumo	156,1	145,1	165,4	146,4	114,3	116,6	137,1	-22,85
Comercial	143,5	147,1	165,6	184,7	133,3	131,2	178,4	-45,08
Vivienda	109,1	112,3	117,1	135,5	110,3	115,5	132,8	-22,49
Microcrédito	104,6	124,8	101,7	97,9	80,0	79,5	99,4	-19,42
ROA	1,6	0,6	1,7	1,5	0,8	0,8	1,6	-0,82
ROE	12,2	4,6	13,3	13,5	7,7	7,5	14,6	-6,91
Solvencia	14,7	16,3	20,5	17,1	15,9	16,0	16,5	-0,63
IRL	211,9	213,1	204,4	183,7	182,5	195,7	176,3	6,20
CFEN G1	0,0	109,3	113,5	109,7	115,0	114,6	107,8	7,28
CFEN G2	0,0	136,1	134,4	127,3	133,0	132,2	125,8	7,21



## Colombia

### Principales indicadores de inclusión financiera

	2017	2018	2019	2020	2021				2022					
	Total	Total	Total	Total	T1	T2	T3	T4	Total	T1	T2	T3	T4	Total
Profundización financiera - Cartera/PIB (%) EC + FNA	50	49,7	49,9	55,4	55,3	53,3	51,9	50,9	50,9	50	49,4	48,6	48,3	48,3
Efectivo/M2 (%)	13,6	14	15	16,6	16	16,5	16,5	17	17	16,2	15,9	15,6	16,3	16,3
<b>Cobertura</b>														
Municipios con al menos una oficina o un corresponsal bancario (%)	100	99,2	99,9	100	100	100	100	100		100	100	100	-	
Municipios con al menos una oficina (%)	73,9	74,4	74,6	78,6	72,8	72,9	72,8	72,8	78,8					
Municipios con al menos un corresponsal bancario (%)	100	98,3	100	100	100	100	100	92,7		98,6	98,6	-	-	
<b>Acceso</b>														
<b>Productos personas</b>														
Indicador de bancarización (%) SF*	80,1	81,4	82,5	87,8	89,4	89,4	89,9	90,5	90,5	91,2	91,8	92,1	92,3	92,3
Adultos con: (en millones)														
Al menos un producto SF	27,1	28,0	29,4	31,2	32,7	32,9	33,1	33	33,5	33,8	34,2	34,4	34,7	34,7
Cuentas de ahorro	25,16	25,8	26,6	27,9	28,4	28,3	28,6	28,9	28,9	29,2	29,5	29,6	29,9	29,9
Cuenta corriente SF	1,73	1,89	1,97	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,8	-	-
Cuentas CAES SF	2,97	3,02	3,03	3	3,0	3,0	3,0	3,0						
Cuentas CATS SF	0,1	2,3	3,3	8,1	9,2	10,5	11,8		21,1	21,7	22,4	23,0	23,5	23,5
Depósitos electrónicos	4,2	4,9	6,7	11,6	12,7	13,1	13,7							
Productos de ahorro a término (CDTs)	0,78	0,81	0,85	...	0,85	0,83	0,75	-	-	0,8	0,8	0,9	-	-
Crédito de consumo SF	8,0	6,8	6,9	6,8	6,86	6,9	6,9	6,9	6,9	7,1	7,4	7,7	7,8	7,8
Tarjeta de crédito SF	9,2	8,9	8,4	8,1	8,11	8,1	7,7	7,9	7,9	8,0	8,2	8,4	8,5	8,5
Microcrédito SF	3,3	3,1	2,5	2,4	2,44	2,4	2,3	2,3	2,3	2,30	2,34	2,36	2,3	2,3
Crédito de vivienda SF	1,1	1,1	1,1	1,2	1,19	1,1	1,2	1,2	1,2	1,23	1,25	1,27	1,3	1,3
Crédito comercial SF	0,8	-	0,7	0,4	0,54	0,5	0,4	0,2	0,2	0,46	0,45	0,44	0,5	0,5
<b>Uso</b>														
<b>Productos personas</b>														
Adultos con: (%)														
Algún producto activo SF	68,6	68,5	66	72,6	74,4	74,6	75,5	74,8	74,8	76,2	76,9	77,7	77,2	77,2
Cuentas de ahorro activas SF	71,8	68,3	70,1	64,2	62,2	65,3	65,8	65,7	65,7	65,9	65,2	64,9	51,9	52
Cuentas corrientes activas SF	83,7	85,5	85,6	82,3	82,3	80,2	78,5	73,7	73,7	76,9	76,5	76,3	74,5	75
Cuentas CAES activas SF	89,5	89,7	82,1	82,1	82,1	82,2	82,1							
Cuentas CATS activas SF	96,5	67,7	58,3	74,8	72,3	73,8	75,1		76,3	77,8	78,6	80,2	78,6	78,6
Depósitos electrónicos	95,0	39,0	38,3	65,5	70,1	71,4	71,7							
Productos de ahorro a término (CDTs)	62,7	61,2	62,8	-	69,5	64,6	75,6	-	-	77,5	79,3	80,1	-	-

## Colombia

### Principales indicadores de inclusión financiera

	2016	2017	2018	2019	2020	2021				2022					
	Total	Total	Total	Total	Total	T1	T2	T3	T4	Total	T1	T2	T3	T4	Total
<b>Acceso</b>															
<b>Productos empresas</b>															
Empresas con: (en miles)															
Al menos un producto SF	751,8	935,8	947,4	939,6	925,2	926,3	924,2	923,8	1028,6	1028,6	1029,0	1038,7	1065,7	1077,1	1077,1
*Productos de depósito SF	436,2	498,5	925,3	908,9	898,9	899,2	897,6	898,2	997,9	998,9	1004,0	1013,0	1039,8	1046,4	1046,4
*Productos de crédito SF	221,1	231,5	323,105	286,192	284,2	368,9	287,4	282,8	280,2	280,2	289,6	294,2	300,6	380,2	380,2
<b>Uso</b>															
<b>Productos empresas</b>															
Empresas con: (%)															
Algún producto activo SF	74,7	72,1	71,6	68,4	68,1	68,3	68,2	68,1	70,5	70,5	71,4	71,2	72,1	72,4	72,4
<b>Operaciones (semestral)</b>															
Total operaciones (millones)	4.926	5.462	6.334	8.194	9.915	-	4.939	-	6.222	11.161	-	6.668	-	7.769	14.397
No monetarias (Participación)	48	50,3	54,2	57,9	61,7	-	55,4	-	56,7	56,1	-	55,4	-	56,0	55,8
Monetarias (Participación)	52	49,7	45,8	42	38,2	-	44,6	-	43,3	43,8	-	44,6	-	44,0	44,2
No monetarias (Crecimiento anual)	22,22	16,01	25,1	38,3	28,9	-	-8,7	-	12,4	2,3	-	34,0	-	23,2	27,9
Monetarias (Crecimiento anual)	6,79	6,1	6,7	18,8	10	-	30,5	-	29,3	29,1	-	33,1	-	27,1	29,8
<b>Tarjetas</b>															
Crédito vigentes (millones)	14,9	14,9	15,3	16,1	14,7	14,9	14,6	15,0	15,6	15,6	15,9	16,0	16,1	16,0	16,0
Débito vigentes (millones)	25,2	27,5	29,6	33,1	36,4	39,2	38,4	39,7	40,8	40,8	41,1	42,6	43,7	45,8	45,8
Ticket promedio compra crédito (\$miles)	205,8	201,8	194,4	203,8	207,8	197,6	208,2	201,4	219,9	219,9	215,3	225,2	209,5	225,6	225,6
Ticket promedio compra débito (\$miles)	138,3	133,4	131,4	126,0	129,3	116,8	118,1	114,5	124,9	124,9	119,1	116,5	112,5	108,1	108,1