

REPÚBLICA DE COLOMBIA
C O N F I S
CONSEJO SUPERIOR DE POLÍTICA FISCAL

SOLICITUD AVAL FISCAL

***IMPLEMENTACION DEL PROGRAMA DE COBERTURA CONDICIONADA
PARA CREDITOS DE VIVIENDA SEGUNDA GENERACION NACIONAL***

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO Y FONVIVIENDA

DOCUMENTO D.G.P.P.N. No. 2/2023
28 de marzo de 2023

CIRCULACIÓN

MIEMBROS DEL CONSEJO SUPERIOR DE POLÍTICA FISCAL

1. SOLICITUD

En desarrollo de lo dispuesto por la normatividad presupuestal vigente, en especial lo establecido por los artículos 10 de la Ley 819 de 2003¹ y 2.8.1.7.1.2 del Decreto 1068 de 2015², se somete a consideración del CONFIS, la solicitud de aval fiscal presentada por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y FONVIVIENDA mediante comunicaciones No. 2023EE009767 y 2023EE0012179 del 16 y 23 de febrero de 2023, que le permita continuar con los trámites ante el Departamento Nacional de Planeación y el CONPES, de declaratoria de importancia estratégica para el país, la ejecución del siguiente proyecto con el plan de inversiones que se relaciona a continuación:

| | | |
|---------------------|----------------|--|
| SECCIÓN: | 4002 00 | FONVIVIENDA |
| PROGRAMA: | 4001 | ACCESO A SOLUCIONES DE VIVIENDA |
| SUBPROGRAMA: | 1400 | INTERSUBSECTORIAL VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL |
| PROYECTO: | 0004 | IMPLEMENTACION DEL PROGRAMA DE COBERTURA CONDICIONADA PARA CREDITOS DE VIVIENDA SEGUNDA GENERACION NACIONAL |

¹ **“Artículo 10.** Vigencias futuras ordinarias. El artículo 9º de la Ley 179 de 1994 quedará así:

El Confis podrá autorizar la asunción de obligaciones que afecten presupuestos de vigencias futuras cuando su ejecución se inicie con presupuesto de la vigencia en curso y el objeto del compromiso se lleve a cabo en cada una de ellas siempre y cuando se cumpla que:

- a) El monto máximo de vigencias futuras, el plazo y las condiciones de las mismas consulte las metas plurianuales del Marco Fiscal de Mediano Plazo de que trata el artículo 1º de esta ley;*
- b) Como mínimo, de las vigencias futuras que se soliciten se deberá contar con apropiación del quince por ciento (15%) en la vigencia fiscal en la que estas sean autorizadas; (...)*

La autorización por parte del Confis para comprometer presupuesto con cargo a vigencias futuras no podrá superar el respectivo período de gobierno. Se exceptúan los proyectos de gastos de inversión en aquellos casos en que el Conpes previamente los declare de importancia estratégica. (...)

² **Artículo 2.8.1.7.1.2.**

La declaratoria de importancia estratégica por parte del CONPES a que se refiere el artículo 10 de la Ley 819 de 2003, requerirá del concepto previo y favorable del CONFIS, donde se valide la consistencia con el Marco de Gasto de Mediano Plazo y el Marco Fiscal de Mediano Plazo.

Tabla 1.

| Vigencia | Recurso | Pesos corrientes |
|----------|---------|------------------|
| 2023 | Nación | 63.736.426.800 |
| 2024 | Nación | 161.543.728.963 |
| 2025 | Nación | 162.614.456.455 |
| 2026 | Nación | 160.305.880.271 |
| 2027 | Nación | 156.646.955.411 |
| 2028 | Nación | 153.729.675.750 |
| 2029 | Nación | 150.441.258.506 |
| 2030 | Nación | 61.278.067.735 |
| 2031 | Nación | 3.634.580.868 |

2. OBJETO DE LA SOLICITUD

Según lo manifestado por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y Fonvivienda, contar con el aval fiscal por parte del CONFIS, para continuar con los trámites ante el Departamento Nacional de Planeación y el CONPES, de declaratoria de importancia estratégica para el país, la ejecución del Proyecto “Implementación del Programa de Cobertura Condicionada para Créditos de Vivienda Segunda Generación Nacional”, con el propósito de asignar 59.050 coberturas a la tasa de créditos hipotecarios de vivienda VIS y VIP en el periodo 2023-2024, de la siguiente manera:

Tabla 2.

| Distribución recursos por tramos de coberturas | | | Pesos |
|--|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Vigencia | Tramo 2023 | Tramo 2024 | Total Solicitud |
| | 51.050 Coberturas | 8.000 Coberturas | 59.050 Coberturas |
| 2023 | 63.736.426.800,00 | - | 63.736.426.800,00 |
| 2024 | 141.594.115.377,00 | 19.949.613.586,00 | 161.543.728.963,00 |
| 2025 | 140.186.278.355,00 | 22.428.178.100,00 | 162.614.456.455,00 |
| 2026 | 138.192.482.234,00 | 22.113.398.037,00 | 160.305.880.271,00 |
| 2027 | 134.878.428.260,00 | 21.768.527.151,00 | 156.646.955.411,00 |
| 2028 | 132.347.418.346,00 | 21.382.257.404,00 | 153.729.675.750,00 |
| 2029 | 129.491.575.286,00 | 20.949.683.220,00 | 150.441.258.506,00 |
| 2030 | 40.810.832.704,00 | 20.467.235.031,00 | 61.278.067.735,00 |
| 2031* | - | 3.634.580.868,00 | 3.634.580.868,00 |
| | \$ 921.237.557.362 | \$ 152.693.473.397 | \$ 1.073.931.030.759 |

Nota: * La vigencia 2031 del tramo 2024 incluyen \$1.244,0 millones para atender Gastos de Administración

Con cargo a estos recursos se atienden 5 p.p. de la tasa de interés pactada si la vivienda adquirida es Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y de 4 p.p. si la vivienda adquirida es Vivienda de Interés Social.

3. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN

El artículo 48 de la Ley 546 de 1999 creó el Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria (FRECH), el cual es administrado por el Banco de la República y tiene el objetivo de facilitar las condiciones para la financiación de vivienda.

El artículo 123 de la Ley 1450 de 2011 – Plan Nacional de Desarrollo 2011-2014 "*Prosperidad para Todos*", no ha sido derogado ni modificado por otra norma posterior, estableció que el Gobierno Nacional, a través del FRECH, podrá ofrecer nuevas coberturas de tasas de interés a los deudores de créditos de vivienda nueva y *leasing* habitacional que otorguen los establecimientos de crédito.

Mediante el Decreto 1581 de 2015 y sus modificaciones, se reglamentó el artículo 123 de la Ley 1450 de 2011, estableciendo el beneficio de cobertura de tasa de interés en el financiamiento para la compra de vivienda nueva cuyo valor no supere los ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 SMMLV) y excepcionalmente hasta ciento cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (150 SMMLV) para los municipios definidos en el artículo 2.1.9.1 del Decreto 1077 de 2015, a deudores y locatarios de créditos y contratos de *leasing* habitacional beneficiarios de un subsidio familiar de vivienda del programa *Mi Casa Ya*.

El párrafo 3 del artículo 26 de la Ley 1469 de 2011 modificado por el artículo 48 de la Ley 2079 de 2021 dispuso que *"Con el propósito de generar condiciones que faciliten la financiación de vivienda nueva, el Gobierno Nacional, a través del Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria (FRECH), administrado por el Banco de la República, podrá ofrecer nuevas coberturas de tasas de interés a los deudores de créditos de vivienda nueva que otorguen las entidades financieras, las Cajas de Compensación Familiar y las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria, de acuerdo con la reglamentación que expida el Gobierno Nacional"*

El artículo 2.1.1.4.1.2.3 del Decreto 1077 de 2015, estableció que los potenciales deudores de crédito pertenecientes a los hogares que resulten beneficiarios del subsidio familiar de vivienda a que se refiere el artículo 2.1.1.4.1.2.1 del mismo Decreto, podrán acceder a la cobertura de tasa de interés a que se refiere el artículo 123 de la Ley 1450 de 2011 y el párrafo 3 del artículo 26 de la Ley 1469 de 2011, a través de créditos otorgados por los establecimientos de crédito, las cajas de compensación familiar y las entidades de economía solidaria para compra de vivienda, en las condiciones y términos que establezca el Gobierno Nacional.

El subsidio a la cuota inicial consiste en que las familias que aplican al programa pueden recibir un subsidio monetario para comprar vivienda de 30 SMMLV o de 20 SMMLV dependiendo de los ingresos, y adicionalmente recibir

La cobertura a la tasa de interés, consiste en que los potenciales deudores de crédito pertenecientes a los hogares que resulten beneficiarios del subsidio familiar de vivienda, el Estado les financia una parte de intereses que pagan por el crédito y es una parte de la tasa de interés de 5 puntos porcentuales para viviendas de interés prioritario que no superen los 90 SMMLV, y de 4 puntos porcentuales para viviendas de interés social de hasta 135 SMMLV o de hasta 150 SMML, y para aglomeraciones urbanas cuya población supere un millón de habitantes.

Al corte de enero 2023, el programa “Mi Casa Ya” cuenta con 263.700 subsidios asignados y 237.075 coberturas otorgadas, lo que representa un rezago en las coberturas de 20.000 coberturas para la vigencia 2023. Para el año 2023 se estima asignar 32.050 nuevos subsidios “Mi Casa Ya”, generando una necesidad de 52.050 coberturas para 2023.

El programa “Mi Casa Ya” cuenta con recursos para asignar subsidios en las vigencias 2023, 2024 y 2025 pero no tiene recursos para el otorgamiento de las coberturas para este programa en esas vigencias, por lo tanto, para no detener la continuidad del programa se requieren recursos para el otorgamiento 8.000 coberturas en la vigencia 2024.

Tabla 3.

Millones de Pesos

| Vigencias | Solicitud Aval Fiscal Coberturas Tramos 2023-2024 | | | Cupo con Vigencias Futuras aprobadas 2019 | | | Total Coberturas a Asignar Tramos 2023-2024 | | |
|-----------|---|------------------|-------------------------|---|---|-------------------------------------|---|------------------|--------------------|
| | Tramo 2023 | Tramo 2024 | Total 59,050 coberturas | Costo 1.000 | Saldo de Cupo utilizado con Vigencia Futura | Total cupo coberturas con vigencias | Tramo 2023 | Tramo 2024 | Total 60.050 |
| | Coberturas | Coberturas | | Coberturas | Coberturas | | Coberturas | Coberturas | |
| 2023 | 63.736,4 | - | 63.736,4 | 1.991,3 | - | 1.991,3 | 65.727,8 | - | 65.727,8 |
| 2024 | 141.594,1 | 19.949,6 | 161.543,7 | 2.148,4 | - | 2.148,4 | 143.742,5 | 19.949,6 | 163.692,1 |
| 2025 | 140.186,3 | 22.428,2 | 162.614,5 | 2.119,8 | - | 2.119,8 | 142.306,0 | 22.428,2 | 164.734,2 |
| 2026 | 138.192,5 | 22.113,4 | 160.305,9 | 2.089,9 | - | 2.089,9 | 140.282,3 | 22.113,4 | 162.395,7 |
| 2027 | 134.878,4 | 21.768,5 | 156.647,0 | 2.057,1 | 1.105,0 | 3.162,1 | 138.040,5 | 21.768,5 | 159.809,0 |
| 2028 | 132.347,4 | 21.382,3 | 153.729,7 | 2.019,9 | 1.138,0 | 3.157,9 | 135.505,3 | 21.382,3 | 156.887,6 |
| 2029 | 129.491,6 | 20.949,7 | 150.441,3 | 1.977,9 | 1.172,0 | 3.149,9 | 132.641,5 | 20.949,7 | 153.591,2 |
| 2030* | 40.810,8 | 20.467,2 | 61.278,1 | 162,8 | 29.937,7 | 30.100,5 | 70.911,3 | 20.467,2 | 91.378,6 |
| 2031 | - | 3.634,6 | 3.634,6 | - | - | - | - | 3.634,6 | 3.634,6 |
| | 921.237,6 | 152.693,5 | 1.073.931,0 | 14.567,0 | 33.352,7 | 47.919,7 | 969.157,3 | 152.693,5 | 1.121.850,7 |

Nota: * La vigencia 2031 del tramo 2024 incluye \$1.244,0 millones para atender Gastos de Administración

El programa Cobertura de Tasa de Interés del Programa de Acceso a la Vivienda de Interés Social – Mi Casa Ya para los tramos 2023 y 2024, asciende a 60.050

coberturas de las cuales ya existe aprobación para 1.000 coberturas en el tramo 2023, y se dispone de cupo aprobado por \$30.100,5 millones.

i. Comportamiento macroeconómico e impacto económico de los programas de vivienda

El sector vivienda y especialmente la vivienda de interés social ha venido presentando excelentes resultados en los últimos años y ha sido un sector estratégico en la reactivación de la economía tras la pandemia por COVID-19. De acuerdo con cifras de la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol), las ventas anuales de vivienda del segmento de interés social VIS presentan récords desde 2018 y en el 2022 alcanzaron las 229.993 unidades comercializadas (Gráfico 1). Además, la participación de las VIS en el total de ventas se ha incrementado, pasando de 61,1% en 2018 a 64,4% en 2019, 68,5% en 2020, 71% en 2021 y 72% en el 2022.

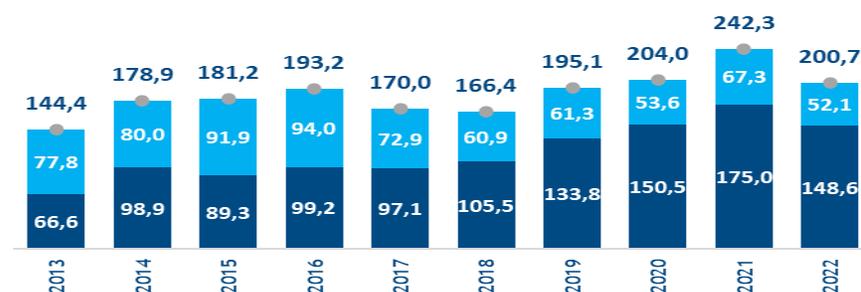
Gráfico 1. Ventas de vivienda nueva por año
(miles de unidades)



Fuente: elaboración MVCT con base en CU – CAMACOL.

Por su parte, los lanzamientos y las iniciaciones VIS también muestran un comportamiento destacable y en el 2021 alcanzaron récords históricos. El año pasado se lanzaron al mercado más de 148 mil unidades VIS (Gráfico 2), y se iniciaron más de 134 mil unidades (Gráfico 3), 9,1% más que en 2021.

Gráfico 2. Lanzamientos de vivienda por año
(miles de unidades)



Fuente: elaboración MVCT con base en CU – CAMACOL.

**Gráfico 3. Iniciaciones de vivienda por años
(miles de unidades)**

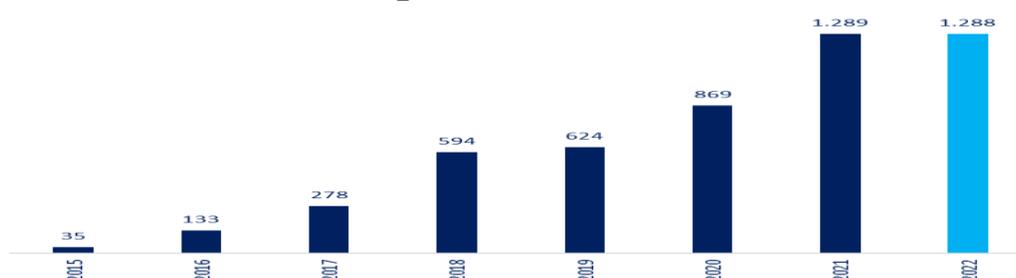


Fuente: elaboración MVCT con base en CU – CAMACOL.

En el 2022 se mantuvo el buen desempeño del segmento VIS, aunque los resultados no estuvieron por encima de los obtenidos en el 2021. Se comercializaron cerca de 164 mil unidades VIS, lo que representa una disminución del 10,5% frente al 2021. Si bien las iniciaciones tuvieron un crecimiento del 9,1% entre 2021 y 2022, los lanzamientos disminuyeron en 15,1%. Si bien el sector sigue manteniéndose en niveles históricamente altos, hay una contracción frente a los resultados de los últimos dos años.

Este dinamismo en el sector, que se ha presentado a pesar del impacto de la pandemia, ha sido alcanzado en gran medida gracias al impacto del programa “Mi Casa Ya” y a la aceleración en el ritmo de asignación (Gráfico 4) que se ha logrado alcanzar de manera progresiva. Así, mientras que en el 2017 se asignaban en promedio 278 subsidios “Mi Casa Ya” semanalmente, en 2019 fueron 624 subsidios semanales, en 2021 se alcanzaron los 1.289 subsidios cada semana y en 2022 se mantuvieron en 1.288 subsidios asignados en promedio cada semana para el programa Mi Casa Ya.

Gráfico 4. Asignaciones semanales Mi Casa Ya



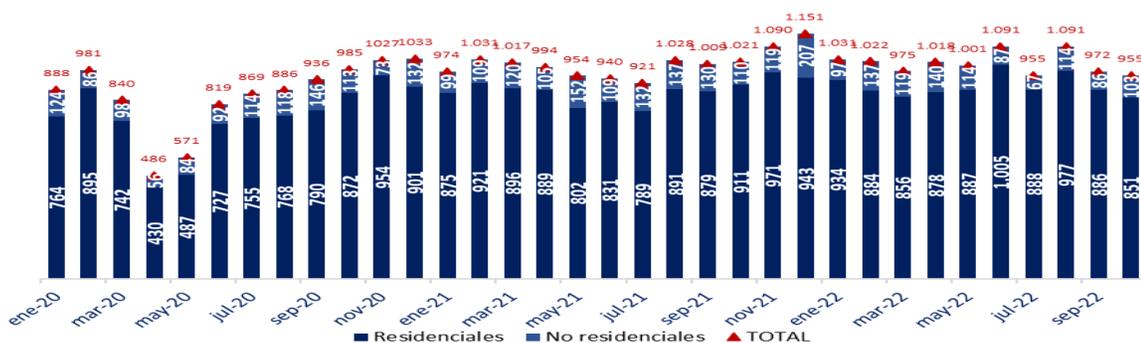
Fuente: elaboración MVCT con base en Fonvivienda.

Cabe destacar, que con la construcción de edificaciones la economía nacional cuenta con un dinamizador importante. Según la matriz oferta-utilización del DANE, a 2019 se identifica que la construcción de edificaciones tiene encadenamientos productivos con 34 actividades, entre las que sobresalen las actividades especializadas para la construcción, algunos subsectores industriales (fabricación de productos minerales no metálicos, la fabricación de productos metalúrgicos, entre otros), servicios financieros y extracción de minas y canteras.

Estas actividades pertenecen principalmente al sector de la industria manufacturera, construcción, servicios financieros y de seguros, y extracción de minas y canteras.

De esta manera, se estima que en 2020 la construcción de edificaciones residenciales y no residenciales representó 3,3% del total de la producción de la economía, frente a un 3,9% en el año 2019, generando 55,6 billones de pesos en los sectores encadenados y siendo la industria el sector más beneficiado con 62,2% del total, seguido por construcción con el 29,8% del total del subsector.

Gráfico 5. Ocupados en el sector de construcción de edificaciones
(miles de personas)³



Fuente: elaboración MVCT con base en GEIH-DANE.

En cuanto a la generación de empleo (Gráfico 5), entre enero y noviembre del 2022 la construcción del subsector edificaciones ocupó en promedio 1.019 mil personas cada mes, representando aproximadamente el 4,6% de los ocupados totales del país.

ii. Cupo de vigencias futuras actualmente aprobadas

³ Las cifras entre enero de 2020 a diciembre 2021 usan factor de expansión del Censo Nacional de Población y Vivienda marco 2005 y las cifras entre enero de 2022 a octubre 2022 usan factor de expansión del Censo Nacional de Población y Vivienda marco 2018, por tanto, no son comparables entre sí.

El CONFIS en la sesión del 20 de agosto de 2019, otorgó Aval Fiscal para atender el otorgamiento de 298.540 coberturas a la tasa de interés, de las cuales 178.540 cupos eran para los beneficiarios del programa “Mi Casa Ya” de acuerdo con el siguiente detalle de recursos y cupos:

Tabla 4. Aval Fiscal Coberturas - agosto 2019

Cifras en pesos corrientes

| Vigencia | Monto |
|--------------|----------------------------|
| 2020 | \$63.570.000.000 |
| 2021 | \$176.440.000.000 |
| 2022 | \$293.303.000.000 |
| 2023 | \$413.539.000.000 |
| 2024 | \$540.858.000.000 |
| 2025 | \$678.454.000.000 |
| 2026 | \$730.183.000.000 |
| 2027 | \$661.123.000.000 |
| 2028 | \$548.427.000.000 |
| 2029 | \$432.584.000.000 |
| 2030 | \$314.291.000.000 |
| Total | \$4.852.772.000.000 |

Tabla 5. Distribución coberturas Aval Fiscal agosto 2019

| Coberturas de tasa | | | | | | | |
|--------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| Coberturas | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | Total |
| VIP-VIS | 20.000 | 20.000 | 20.000 | 20.000 | 20.000 | 20.000 | 120.000 |
| Mi Casa Ya | 25.945 | 27.189 | 28.963 | 28.952 | 32.720 | 34.771 | 178.540 |
| Total | 45.945 | 47.189 | 48.963 | 48.952 | 52.720 | 54.771 | 298.540 |

Para los 178.540 beneficiarios del Programa “Mi Casa Ya”, en la misma sesión de agosto de 2019 se avalaron recursos para la misma cantidad de subsidios familiares de vivienda los cuales fueron autorizados en vigencias futuras en la sesión del CONFIS del 27 de diciembre de 2019:

Tabla 6. Distribución cupos y recursos Aval Fiscal subsidio Mi Casa Ya agosto 2019

| Subsidios Mi Casa Ya | | | | | | | |
|-----------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| Subsidios | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | Total |
| Cantidad | 30.540 | 30.000 | 30.000 | 28.000 | 30.000 | 30.000 | 178.540 |
| Recurso (millones \$) | \$ 609.233 | \$ 629.775 | \$ 664.810 | \$ 647.838 | \$ 724.511 | \$ 756.345 | \$ 4.032.512 |

En la sesión del CONFIS de diciembre de 2019 también se autorizó parcialmente en vigencias futuras el aval otorgado en agosto de 2019 debido a que el proyecto de inversión de Cobertura Condicionada tenía una apropiación inferior al 15% necesario para apalancar el monto de los \$4,85 billones de pesos para el otorgamiento de las 298.540 coberturas. El monto autorizado fue de \$2,79 billones para 171.049 coberturas así:

Tabla 7. Cupos de vigencias futuras autorizadas para Coberturas diciembre 2019

Cifras en pesos corrientes

| Vigencia | Monto |
|-----------------|----------------------------|
| 2020 | \$63.570.000.000 |
| 2021 | \$176.440.000.000 |
| 2022 | \$293.303.000.000 |
| 2023 | \$378.736.000.000 |
| 2024 | \$405.374.000.000 |
| 2025 | \$397.286.000.000 |
| 2026 | \$388.359.000.000 |
| 2027 | \$325.424.000.000 |
| 2028 | \$219.469.000.000 |
| 2029 | \$111.091.000.000 |
| 2030 | \$30.100.500.000 |
| Total | \$2.789.152.500.000 |

Tabla 8. Distribución coberturas diciembre 2019

| Coberturas de tasa | | | | | |
|---------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| Coberturas | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | Total |
| VIP-VIS | 20.000 | 20.000 | 20.000 | | 60.000 |
| Mi Casa Ya | 25.945 | 27.189 | 28.963 | 28.952 | 111.049 |
| Total | 45.945 | 47.189 | 48.963 | 28.952 | 171.049 |

En resumen, el programa Mi Casa Ya cuenta con recursos para asignar subsidios en las vigencias 2023, 2024 y 2025 pero no tiene recursos para el otorgamiento de las coberturas para este programa en esas vigencias.

Actualmente, Fonvivienda cuenta con un cupo de vigencias aprobadas por \$2,32 billones corrientes en el proyecto de inversión Implementación del Programa de Cobertura Condicionada para Crédito de Vivienda Segunda Generación Nacional, que se utilizan para pagar las coberturas otorgadas hasta 2022 y las coberturas que se van a otorgar en 2023 con la siguiente distribución:

Tabla 9. Cupos de vigencias futuras autorizadas Cobertura Condicionada

| Vigencia | Recurso | Pesos corrientes |
|-----------------|----------------|----------------------------|
| 2024 | Nación | \$638.821.750.937 |
| 2025 | Nación | \$545.940.093.137 |
| 2026 | Nación | \$451.896.871.627 |
| 2027 | Nación | \$325.424.000.000 |
| 2028 | Nación | \$219.469.000.000 |
| 2029 | Nación | \$111.091.000.000 |
| 2030 | Nación | \$30.100.500.000 |
| Total | | \$2.322.743.215.701 |

Estos recursos hacen parte de las autorizaciones de vigencias futuras en las sesiones del CONFIS del 1 y 2 de febrero de 2017, 6 de febrero de 2018 y 27 de diciembre de 2019, así como también la autorización de la DGGP del 1 de febrero de 2019.

La autorización de global de vigencias futuras de la sesión del 27 de diciembre de 2019 por valor de \$2.789.152.500.000 entre las vigencias 2020 y 2030, permitirían otorgar 171.049 coberturas de tasa desde 2020 hasta 2023, lo cual se ha ejecutado con la siguiente distribución:

Tabla 10. Ejecución coberturas

| Coberturas de tasa | | | | | |
|---------------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|----------------|
| Coberturas | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | Total |
| VIP-VIS | 20.646 | 13.000 | 3.000 | | 36.646 |
| Mi Casa Ya | 34.631 | 62.300 | 62.700 | 1.000 | 160.631 |
| Total | 55.277 | 75.300 | 65.700 | 1.000 | 197.277 |

El mayor número de coberturas otorgadas (26.228) entre las estimadas inicialmente en 171.049 y las 197.277 ejecutadas, corresponde a que entre los factores que se incluyeron en la estimación inicial de los recursos, se contempló que el 20% de las coberturas anuales se otorgaría para viviendas cuyo valor se encuentra entre 135 y 150 SMLMV para los municipios definidos en el Decreto 1467 de 2019, no obstante los registros de desembolsos de créditos en ese rango de valor de vivienda ha sido inferior a la estimación prevista: 5,6% en 2020, 13,2% en 2021 y 14,9% en 2022, lo cual genera un menor costo de los cupos estimados debido a que la necesidad de crédito es menor y sobre ese monto se calcula la cobertura. De esta forma, con los mismos recursos se logró el otorgamiento de un número mayor de coberturas.

iii. Necesidad de garantizar operación del programa

De forma operativa, el programa “Mi Casa Ya” consta de dos elementos, el Subsidio Familiar de Vivienda, con un valor de 20 o 30 SMMLV según el caso, y una cobertura a la tasa de interés de 4 o 5 puntos porcentuales por los primeros 7 años del crédito hipotecario u operación de leasing habitacional del beneficiario. Ante esta composición del programa, existe la necesidad de asignar ambos beneficios en conjunto y, por lo tanto, la no disponibilidad de recursos para el componente de coberturas a la tasa de interés en 2023 y 2024 causaría la interrupción total del programa durante ese año, a pesar de la disponibilidad de recursos para subsidios familiares de vivienda en el año 2023, 2024 y 2025 (ver Tabla 4)

Así, para garantizar la continuidad del programa “Mi Casa Ya” y cumplir con los compromisos del Gobierno Nacional es necesario solicitar recursos adicionales para el componente de coberturas a la tasa de interés para el año 2023 y 2024 por un valor de \$ \$1.073.931 millones, de manera que se logren asegurar 51.050 en 2023 y 8.000 coberturas en 2024 para el programa Mi Casa Ya. Dichos recursos, permitirán mantener los ritmos de asignación y mantener el buen comportamiento de los indicadores del sector y su impacto positivo en el PIB y en el empleo.

En línea con lo anterior, mantener los ritmos de asignación y garantizar la disponibilidad y la continuidad del programa “Mi Casa Ya” se hace indispensable para sostener los buenos resultados del sector, pero además para mantener el impacto del mismo en la economía, tanto en producción como en generación de empleo durante los próximos años. Esto destaca aún más al considerar que, de acuerdo con las cifras de Coordinada Urbana, la dinámica de lanzamientos y ventas de nuevos proyectos del segmento VIS ha empezado a mostrar signos de desaceleración en los últimos meses del año anterior.

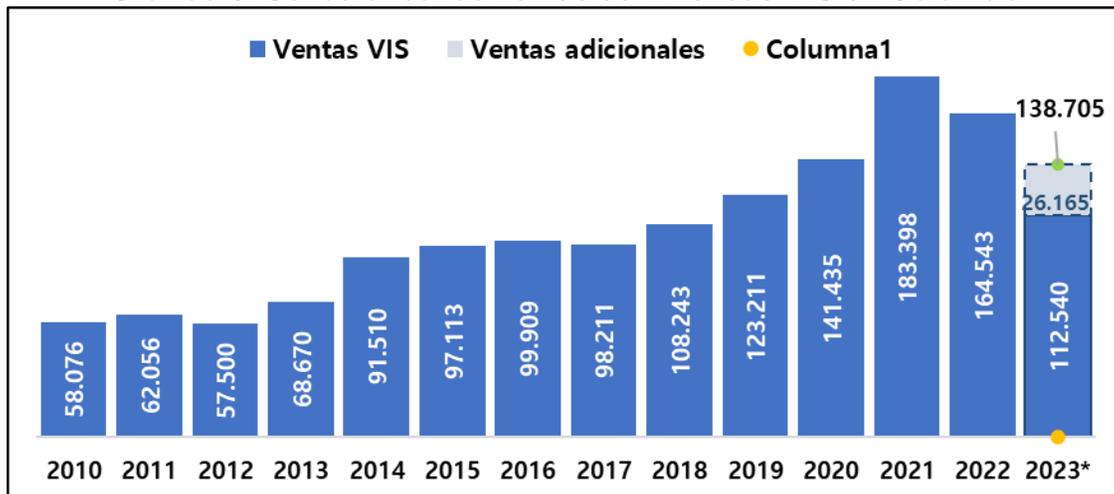
En efecto, el número de unidades vendidas registra una caída del 10,5% anual. En términos trimestrales, el número de ventas VIS ha caído un 45% en el último trimestre del 2022 con respecto al último trimestre del 2021, mientras que los lanzamientos han caído en 47% en este periodo de tiempo. Es importante hacer mención que, al cierre del año 2022, durante diciembre se vendieron más de 9 mil viviendas en todo el país, reflejando una contracción de -56,8% frente a diciembre de 2021 y este mes se configura como el mes con menos ventas desde abril de 2020. De estas, el 64,8% correspondió al segmento VIS y el 35,2% al No VIS.

Con el fin de revertir esta tendencia y mantener los buenos ritmos de crecimiento de desembolsos de crédito VIS, es fundamental contar con los recursos que den certidumbre al mercado y permitan seguir cumpliendo con el objetivo de facilitar el acceso a una vivienda digna.

iv. *Justificación*

Dadas las condiciones económicas adversas que se espera enfrente el país en 2023, se proyecta que el nivel de ventas VIS de 2023 decrezca por segundo año consecutivo y que sea igual a 112.540 viviendas comercializadas. No obstante, se estima que, al garantizar estos 59.000 subsidios MCY adicionales, el volumen de ventas VIS del 2023 incrementaría en más de 26 mil unidades.

Gráfico 6. Senda anual de ventas de viviendas VIS en Colombia



Fuente. Cálculos del MVCT con base en Coordenada Urbana.

Nota. *Datos de 2023 son proyecciones del MVCT.

Así mismo, se estima que garantizar estos 52.000 subsidios VIS adicionales implicaría un incremento en el número de iniciaciones VIS de 2023 en más de 22 mil unidades. Esto traería consigo una serie de repercusiones positivas sobre el nivel de empleo del sector edificador, pues se estima que estas 51.000⁴ coberturas de MCY en 2023 y 8.000 en 2024 permitirían tener, en promedio, 48 mil empleos directos y 66 mil indirectos durante 2023, a la vez que 25 mil directos y 35 mil indirectos para 2024.

⁴ Los recursos de 1.000 coberturas ya están garantizados con Vigencias Futuras de diciembre 2019

Gráfico 7. Senda anual de iniciaciones de viviendas VIS en Colombia

Fuente. Cálculos del MVCT con base en Coordinada Urbana.

Nota. *Datos de 2023 son proyecciones del MVCT.

Dado que todo subsidio involucra una cobertura, para garantizar la continuidad del programa “Mi Casa Ya” y cumplir con los compromisos del Gobierno Nacional es necesario asegurar 51.000 coberturas para 2023 y 8.000 para 2024. De esta forma podrán concretarse los efectos esperados en ventas e iniciaciones dados los subsidios, así como el efecto dinamizador sobre los 34 encadenamientos productivos del sector de edificaciones, especialmente en el segmento de vivienda VIS. Así, al contar con estas 51.000 coberturas también se buscaría garantizar que la construcción de vivienda VIS contribuya en un rango entre 1,3% al 1,7% de la producción nacional total.

Las bases del Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 “Colombia Potencia Mundial de la Vida” en términos generales busca “sentar las bases para que el país se convierta en un líder de la protección de la vida a partir de la construcción de un nuevo contrato social que propicie la superación de injusticias y exclusiones históricas, la no repetición del conflicto, el cambio de nuestro relacionamiento con el ambiente y una transformación productiva sustentada en el conocimiento y en armonía con la naturaleza”.

Para cumplir con los objetivos de llegar a los hogares más pobres y vulnerables y permitir que la política de vivienda llegue a todos los municipios del país, así como para darle un nuevo impulso al sector edificador y continuar con el dinamismo que este trae para la economía colombiana, se hace pertinente asegurar los recursos para garantizar 51.000 subsidios familiares de vivienda de Mi Casa Ya para el año 2023. De esta manera, no sólo se contribuirá a los buenos resultados del sector, sino que también se cumplirá con el compromiso de facilitar el cierre financiero a un mayor número de familias, tener una mejor focalización y, sobre todo, construir un país más equitativo, cumpliendo con lograr una Colombia Potencia Mundial de la Vida.

El aval fiscal solicitado corresponde a los recursos necesarios para otorgar 51.050 coberturas en 2023 y 8.000 coberturas en 2024, las cuales cubren 5 p.p. de la tasa

de interés pactada si la vivienda adquirida es Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y de 4 p.p. si la vivienda adquirida es Vivienda de Interés Social. El detalle de los recursos por tramo es el siguiente:

Tabla 11. Distribución recursos por tramos de coberturas

Cifras en pesos corrientes

| Vigencia | Tramo 2023 51.050 Coberturas | Tramo 2024 8.000 Coberturas | Gastos Administración | Total Solicitud 59.050 Coberturas |
|-----------------|---|--|----------------------------------|--|
| 2023 | \$63.736.426.800 | \$0 | | \$63.736.426.800 |
| 2024 | \$141.594.115.377 | \$19.949.613.586 | | \$161.543.728.963 |
| 2025 | \$140.186.278.355 | \$22.428.178.100 | | \$162.614.456.455 |
| 2026 | \$138.192.482.234 | \$22.113.398.037 | | \$160.305.880.271 |
| 2027 | \$134.878.428.260 | \$21.768.527.151 | | \$156.646.955.411 |
| 2028 | \$132.347.418.346 | \$21.382.257.404 | | \$153.729.675.750 |
| 2029 | \$129.491.575.286 | \$20.949.683.220 | | \$150.441.258.506 |
| 2030 | \$40.810.832.704 | \$20.467.235.031 | | \$61.278.067.735 |
| 2031 | \$0 | \$2.390.580.868 | \$1.244.000.000 | \$3.634.580.868 |
| Total | \$921.237.557.362 | \$151.449.473.397 | \$1.244.000.000 | \$1.073.931.030.759 |

La disponibilidad de estos recursos en el Marco de Gastos de Mediano Plazo y en el Marco Fiscal de Mediano Plazo proviene en su gran proporción del espacio que cede el Ministerio de Hacienda del programa Coberturas NO VIS de coberturas no otorgadas y de espacio del Sector Vivienda:

Tabla 12. Fuente de recursos Aval Fiscal

| Vigencia | Solicitud Aval Fiscal 59.050 Coberturas | Espacio cede MHCP | Espacio sector Vivienda |
|-----------------|--|------------------------------|------------------------------------|
| 2023 | \$63.736.426.800 | | |
| 2024 | \$161.543.728.963 | \$160.000.000.000 | \$1.543.728.963 |
| 2025 | \$162.614.456.455 | \$160.000.000.000 | \$2.614.456.455 |
| 2026 | \$160.305.880.271 | \$160.000.000.000 | \$305.880.271 |
| 2027 | \$156.646.955.411 | \$140.000.000.000 | \$16.646.955.411 |
| 2028 | \$153.729.675.750 | \$60.000.000.000 | \$93.729.675.750 |
| 2029 | \$150.441.258.506 | \$7.000.000.000 | \$143.441.258.506 |
| 2030 | \$61.278.067.735 | | \$61.278.067.735 |
| 2031 | \$3.634.580.868 | | \$3.634.580.868 |
| Total | \$1.073.931.030.759 | \$687.000.000.000 | \$323.194.603.959 |

Los montos previstos para el otorgamiento de 60,050 subsidios de vivienda dentro del Programa de Acceso a la Vivienda de Interés Social – Mi Casa Ya en

concurrancia a la asignación de las coberturas a la tasa de los créditos hipotecarios 2023-2024, se distribuyen así:

Tabla 13. Dsistribución subsidios 2023-2024.

Millones de Pesos

| Subsidios Mi Casa Ya | | |
|----------------------|--------------|------------|
| Subsidios | 2023* | 2024 |
| Costo | \$ 1.545.684 | \$ 263.700 |
| Cantidad | 52050** | 8.000 |

* El monto de 2023 incluye \$400,0 mil millones contemplados en el Proyecto de Ley de adición 2023 al Presupuesto General de la Nación.

** De los 52,050 subsidios del año 2023; en el año 2022 se adjudicaron 20 mil subsidios.

La distribución porcentual de las coberturas de los tramos 2023-2024 por tipo de vivienda a autorizar en el Programa de Acceso a la Vivienda de Interés Social – Mi Casa Ya, se distribuyen así:

Tabla 14. Dsistribución subsidios 2023-2024.

Distribución coberturas por tipo de vivienda

| Coberturas | Vigencias | | Totales | Participación % |
|--------------|---------------|--------------|---------------|-----------------|
| | 2023 | 2024 | 2023-2024 | 2023-2024 |
| VIS | 36.906 | 5.684 | 42.590 | 71% |
| VIP | 15.144 | 2.316 | 17.460 | 29% |
| Total | 52.050 | 8.000 | 60.050 | 100% |

4. DOCUMENTOS SOPORTE

- Comunicaciones Nos. 2023EE009767 y 2023EE0012179 del 16 y 23 de febrero de 2023 respectivamente, mediante las cuales requiere que se someta a consideración del Confis el Aval Fiscal para el concepto previo y favorable para ser declarado de Importancia Estratégica por parte del Conpes, el proyecto: *“Implementación del Programa de Cobertura Condicionada para Créditos de Vivienda Segunda Generación Nacional”*.
- Documento de circulación CONFIS, la presentación respectiva y demás anexos, relacionados con la solicitud.

5. IMPACTO FISCAL

Los montos del Aval Fiscal solicitado guardan consistencia con el Marco Fiscal de Mediano Plazo vigente 2022-2032 y el Marco de Gasto de Mediano Plazo vigente 2023-2026, conforme lo dispone la Ley 819 de 2003 para el trámite de vigencias futuras, correspondiendo en todo caso al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y Fonvivienda priorizar los recursos suficientes para atender las obligaciones que se asuman con cargo a los cupos de las vigencias futuras que se deriven del presente aval fiscal.

Para este efecto, el sector Hacienda cedió el espacio fiscal de \$687,0 mil millones para las vigencias 2024-2029, que estaban previstos para las coberturas NO VIS, debido a que estas coberturas no fueron otorgadas, atendiendo que el Gobierno decidió no continuar con este programa; por lo cual se utiliza el cupo correspondiente para cubrir en parte el costo de la asignación de las coberturas solicitadas por el sector Vivienda.

La distribución de lo solicitado por año es la siguiente:

Tabla 15.

DISPONIBILIDAD DE RECURSOS MARCO DE GASTO DE MEDIANO PLAZO
Millones de pesos

| MARCO DE GASTO DE MEDIANO PLAZO SECTOR VIVIENDA 2023 - 2026 | PROYECCIÓN MGMP SECTOR VIVIENDA | | | | | | | | | |
|---|---------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|------------|
| | Concepto | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 |
| MGMP INVERSIÓN SECTOR VIVIENDA | 3.488.415 | 2.419.567 | 2.284.129 | 1.375.186 | 1.416.442 | 1.458.935 | 1.502.703 | 1.547.784 | 1.594.217 | |
| Cupo cedido de MGMP del Sector Hacienda | 0 | 160.000 | 160.000 | 160.000 | 140.000 | 60.000 | 7.000 | | | |
| MGMP AJUSTADO | 3.488.415 | 2.579.567 | 2.444.129 | 1.535.186 | 1.556.442 | 1.518.935 | 1.509.703 | 1.547.784 | 1.594.217 | |
| Mi Casa Ya | 647.838,0 | 724.511,0 | 756.345,0 | | | | | | | |
| Semillero de propietarios | 170.706,3 | 208.885,2 | 279.438,0 | 239.667,0 | 143.776,0 | - | - | - | - | - |
| FRECH | 693.094,5 | 638.821,8 | 545.940,1 | 451.896,9 | 325.424,0 | 219.469,0 | 111.091,0 | 30.100,0 | | |
| Subtotal Vigencias Futuras Fonvivienda | 1.511.638,8 | 1.572.217,9 | 1.581.723,1 | 691.563,9 | 469.200,0 | 219.469,0 | 111.091,0 | 30.100,0 | | |
| EMCALI | 88.580,1 | 381.480,6 | 381.480,6 | | | | | | | |
| SAVER (Manizales y Pereira) | - | - | - | | | | | | | |
| Proyectos estrategicos (Buenaventura) | 1.400,0 | 1.400,0 | 506,0 | | | | | | | |
| Guajira azul | 42.840,0 | 6.751,0 | - | | | | | | | |
| Plan maestro de alcantarillado en Mocoa | 4.224,2 | 4.161,7 | 125,2 | | | | | | | |
| Otras VF APSB | - | - | 8.871,0 | | | | | | | |
| Subtotal vigencias futuras APSB | 137.044,3 | 393.793,3 | 390.982,9 | | | | | | | |
| Total vigencias futuras | 1.648.683,1 | 1.966.011,2 | 1.972.706,0 | 691.563,9 | 469.200,0 | 219.469,0 | 111.091,0 | 30.100,0 | | |
| Subsidios de vivienda urbana | 27.879,0 | 25.564,0 | 10.000,0 | 54.533,0 | | | | | | |
| Subsidios de vivienda rural | 19.067,0 | 29.637,0 | 932,0 | 970,0 | | | | | | |
| Recursos DEUT | 14.718,0 | 30.279,0 | 3.000,0 | 23.374,0 | | | | | | |
| Fortalecimiento DSH y DIVIS | 3.041,0 | 1.686,0 | 1.728,0 | 2.325,0 | | | | | | |
| Fortalecimiento rural | 1.243,0 | 665,0 | 1.174,0 | 1.874,0 | | | | | | |
| Equipamientos | 6.120,8 | 5.000,0 | 5.000,0 | 5.000,0 | | | | | | |
| Operaciones de crédito vivienda | 72.068,8 | 92.831,0 | 21.834,0 | 88.076,0 | | | | | | |
| Saneamiento de vertimientos - SAVER (PEREIRA) | 914,2 | 165,0 | | | | | | | | |
| BID Guajira | 4.118,0 | 40.898,0 | 5.000,0 | 53.737,0 | | | | | | |
| Plan maestro de alcantarillado en Buenaventura - CAF | 31.238,0 | 74.958,0 | 5.000,0 | 17.638,0 | 47.172,0 | | | | | |
| Plan maestro de alcantarillado en Mocoa - BID | 6.120,8 | 1.940,0 | | | 93.959,0 | | | | | |
| Necesidades operaciones de credito VASB | 42.391,0 | 117.961,0 | 10.000,0 | 71.375,0 | 141.131,0 | | | | | |
| Recursos complementarios vivienda rural | 192.538,8 | 210.103,0 | 263.513,8 | 274.030,0 | 300.000,0 | | | | | |
| Total Inflexibilidades Inversión | 1.955.681,7 | 2.386.906,3 | 2.268.053,7 | 1.125.044,9 | 910.331,0 | 219.469,0 | 111.091,0 | 30.100,0 | | |
| Mejoramientos de vivienda | | | | | 92.000,0 | 525.789,0 | 552.071,5 | 578.859,0 | 607.802,0 | |
| Mi Casa Ya | 636.128,4 | | | 235.706,9 | 301.988,0 | 337.370,6 | 399.393,8 | 533.561,2 | 631.571,0 | |
| Agua Potable y Saneamiento Básico | 820.564,7 | 18.247,0 | | | | | | | | |
| Inversión Comisión de Regulación de Agua Potable y S. B. -CRA | 12.304,0 | 12.870,0 | 13.460,8 | 14.128,3 | 14.840,5 | 15.576,5 | 16.355,4 | 17.173,2 | 18.031,8 | |
| Total Inversión | 3.424.678,7 | 2.418.023,2 | 2.281.514,5 | 1.374.880,1 | 1.399.794,6 | 1.365.205,1 | 1.359.261,6 | 1.486.505,9 | 1.590.582,9 | |
| Solicitud Aval Fiscal | 63.736,4 | 161.543,7 | 162.614,5 | 160.305,9 | 156.647,0 | 153.729,7 | 150.441,3 | 61.278,1 | 3.634,6 | |
| Faltante / Sobrante para Inversión Sector Vivienda | 0,1 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,1 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |

6. RECOMENDACIÓN

Se recomienda al CONFIS otorga Aval Fiscal en los términos y montos señalados en el presente documento, para que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y Fonvivienda continúen con los trámites ante el Departamento Nacional de

Planeación y el CONPES, de declaratoria de importancia estratégica para el país el proyecto *“Implementación del Programa de Cobertura Condicionada para Créditos de Vivienda Segunda Generación Nacional”* para el otorgamiento de hasta 59.050 coberturas de tasa de interés para el programa de vivienda *“Mi Casa Ya”*.

Sin embargo, la solicitud de autorización de cupo de vigencias futuras deberá realizarse en la medida de que FONVIVIENDA cuente con los recursos respectivos para el otorgamiento de los subsidios de vivienda, parte de los cual se encuentran incluidos en el proyecto de ley de adición presupuestal para la vigencia de 2023.