

REPÚBLICA DE COLOMBIA

C O N F I S

CONSEJO SUPERIOR DE POLÍTICA FISCAL

SOLICITUD DE AVAL FISCAL

**Programa de Cobertura Condicionada para Créditos de Vivienda - Segunda
Generación para los tramos 2023 y 2024**

MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

DOCUMENTO D.G.P.P.N. No. 32/2023

22 de noviembre de 2023

CIRCULACIÓN

**MIEMBROS DEL CONSEJO SUPERIOR DE POLÍTICA FISCAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA**

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 comunicación radicada en este Ministerio con el No 1-2023-093986 del 23 de octubre 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	IMPLEMENTACIÓN DEL PROGRAMA DE COBERTURA CONDICIONADA PARA CRÉDITOS DE VIVIENDA SEGUNDA GENERACIÓN NACIONAL

Vigencia	Recurso	Pesos Corrientes
2024	Nación	\$ 83.174.046.347
2025		\$ 139.908.887.323
2026		\$ 138.864.147.568
2027		\$ 137.597.603.241
2028		\$ 136.024.525.918
2029		\$ 134.095.959.621
2030		\$ 131.767.690.474
2031		\$ 50.050.107.456

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.

La presente solicitud se realiza considerando que esta es consistente con el Marco Fiscal de Mediano Plazo 2024-2027 para el Fondo Nacional de Vivienda -FONVIVIENDA, el cual se detalla a continuación:

Tabla 2. Marco de Gasto de Mediano Plazo Sector Vivienda

MARCO DE GASTO DE MEDIANO PLAZO CON TECHOS INDICATIVOS 2023 - 2026								
Concepto	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
RECURSOS MGMP INVERSION	5.988.803,00	2.912.831,00	1.432.886,00	915.446,00	961.218,30	1.009.279,2	1.059.743,17	1.112.730,33
Mi Casa Ya	724.511,00	756.345,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Semillero de propietarios	208.885,17	2.500,00	2.500,00	2.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRECH	800.365,47	708.554,54	612.202,75	482.070,95	373.198,67	261.532,25	91.378,56	3.634,58
DEUT (Mejoramiento Integral de Barrios y Espacio Público)	50.558,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Subtotal vigencias futuras Vivienda	1.784.320,07	1.467.399,54	614.702,75	484.570,95	373.198,67	261.532,25	91.378,56	3.634,58
EMCALI	381.480,64	381.480,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Proyectos estrategicos (Buenaventura)	1.400,00	506,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Guajira BID	6.751,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Plan Maestro Alcantarillado MOCOIA	4.161,66	125,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Proyectos Estrategicos (Conexiones Intradomiciliarias y Buenaventura)	14.292,30	1.136,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Subtotal vigencias futuras APSB	408.085,60	383.248,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TIC'S	12.052,18	12.135,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Subtotal vigencias futuras proyectos transversales	12.052,18	12.135,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total vigencias futuras	2.204.457,85	1.862.782,78	614.702,75	484.570,95	373.198,67	261.532,25	91.378,56	3.634,58
Subsidios de vivienda urbana	19.100,25	21.383,62	40.161,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Subsidios de vivienda rural	19.284,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Asistencias técnicas	1.344,17	1.395,38	3.093,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Recursos DEUT	0,00	3.000,00	23.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fortalecimiento DSH y DIVIS	1.686,00	1.728,00	2.325,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fortalecimiento rural	665,00	1.174,00	1.874,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Equipamientos	4.744,53	9089,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Operaciones de crédito vivienda	46.824,30	28.681,00	70.454,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Guajira BID	3.928,00	38.530,00	16.687,00	45.594,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Plan maestro de alcantarillado en Buenaventura - CAF	22.025,00	10.000,00	30.000,00	30.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Plan maestro de alcantarillado en Mocoa - BID	1.938,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Necesidades operaciones de credito VASB	27.891,34	48.530,00	46.687,00	75.594,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total inflexibilidades inversión	2.279.173,49	1.939.993,78	731.843,80	560.164,95	373.198,67	261.532,25	91.378,56	3.634,58
Vivienda rural	776.086,76	156.000,00	160.680,00	50.089,74	52.594,22	55.223,93	57.985,13	60.884,39
Mi Casa Ya	983.009,00	200.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cambia Mi Casa Ya urbano	599.961,50	192.921,69	16.196,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros Programas	118.687,00	100.000,00	0,00	0,00	124.621,35	130.852,42	137.395,04	144.264,79
Cobertura MCY	83.173,00	139.908,00	138.864,00	137.597,00	136.024,52	134.095,95	131.767,69	50.050,10
Costos operativos	19.724,80	20.316,54	20.926,04	0,00	20.000,00	20.600,00	21.218,00	21.854,54
Total flexibilidades inversión	2.580.642,06	809.146,23	336.666,67	187.686,74	333.240,09	340.772,30	348.365,86	277.053,82
Recursos inversion CRA	13.039,03	13.690,98	14.375,53	15.094,31	15.849,02	16.641,47	17.473,54	18.347,22
PROYECTOS AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO BÁSICO	962.029,60	100.000,00	300.000,00	100.000,00	86.930,52	238.333,18	450.525,21	661.694,71
PROYECTOS VIVIENDA POR MVCT	102.361,00	0,00	0,00	0,00	102.000,00	102.000,00	102.000,00	102.000,00
PROYECTOS TRANSVERSALES DE APOYO.	51.557,82	50.000,00	50.000,00	52.500,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00
Total Inversión	5.988.803,00	2.912.831,00	1.432.886,00	915.446,00	961.218,30	1.009.279,20	1.059.743,17	1.112.730,33
Deficit o superavit frente al MGMP 2024 - 2027	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

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 44.280 coberturas a la tasa de créditos hipotecarios de vivienda VIS y VIP en el periodo 2023-2024, de la siguiente manera:

CIRCULACIÓN: MIEMBROS DEL CONSEJO SUPERIOR DE POLÍTICA FISCAL

Tabla 3. Distribución recursos por tramos de coberturas

VIGENCIA	Solicitud		
	Tramo 2023 19.280 Coberturas	Tramo 2024 25.000 Coberturas	TOTAL SOLICITUD 44.280 Coberturas
2023	\$ 2.892.390.002	\$ -	\$ 2.892.390.002
2024	\$ 46.810.338.998	\$ 36.363.707.349	\$ 83.174.046.347
2025	\$ 59.519.243.313	\$ 80.389.644.010	\$ 139.908.887.323
2026	\$ 59.121.044.397	\$ 79.743.103.171	\$ 138.864.147.568
2027	\$ 58.634.585.622	\$ 78.963.017.619	\$ 137.597.603.241
2028	\$ 58.024.521.479	\$ 78.000.004.439	\$ 136.024.525.918
2029	\$ 57.270.943.594	\$ 76.825.016.027	\$ 134.095.959.621
2030	\$ 56.356.115.130	\$ 75.411.575.344	\$ 131.767.690.474
2031	\$ 9.306.968.819	\$ 40.743.138.637	\$ 50.050.107.456
TOTAL	\$ 407.936.151.354	\$ 546.439.206.596	\$ 954.375.357.950

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

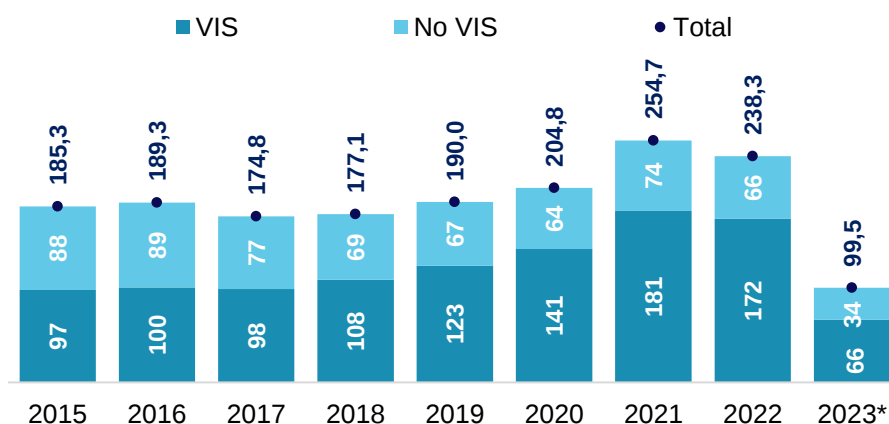
i. Comportamiento macroeconómico e impacto económico de los programas de vivienda

La dinámica del sector vivienda en lo corrido del 2023 ha estado determinada por una coyuntura macroeconómica de desaceleración, luego de una rápida recuperación postpandemia observada en 2021 y 2022. Particularmente, la alta inflación y las elevadas tasas de interés han repercutido en los indicadores líderes del sector. En materia de inflación, el 2022 cerró con una tasa anual del 13,12%, la más alta en los últimos 23 años. Si bien se observa una reducción en lo corrido del año hasta septiembre de 2023 con respecto a lo observado en el mismo periodo del año anterior, pasando de 10,08% a 8,01%, ésta aún se mantiene por encima de la inflación objetivo³. Por su parte, la tasa de interés promedio para adquisición de vivienda VIS alcanzó un máximo en enero del presente año, llegando al 16,58%, el dato más alto desde 2009⁴. En consecuencia, los indicadores de comercialización de vivienda experimentaron una contracción, acompañada de un aumento en las renunciaciones que también han repercutido en los lanzamientos de nuevas unidades al mercado.

³ Fuente: DANE

⁴ Fuente: Banco de la República – Tasa de interés promedio VIS créditos de adquisición colocación en pesos.

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



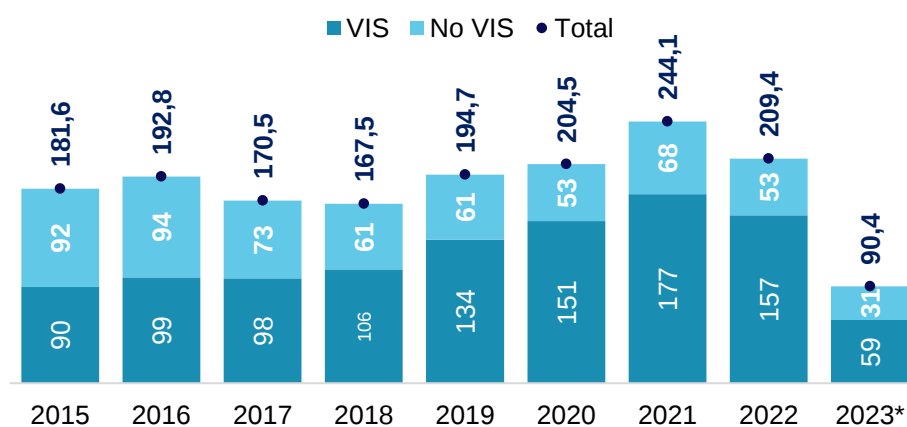
Fuente: elaboración MVCT con base en CU – CAMACOL.

*El dato de 2023 corresponde a lo observado hasta septiembre de 2023

En particular, durante los primeros nueve meses del año las ventas de vivienda nueva se redujeron en -48,0% frente al mismo período del año anterior. El segmento VIS es el que ha experimentado la disminución más marcada, con una variación de -52,6%, mientras que el segmento No VIS registró una disminución de -35,9%.

Como en el caso de las ventas, los lanzamientos del segmento VIS son los que más han sido afectados por la coyuntura actual. En el periodo enero – septiembre de 2023, se han lanzado al mercado 59.086 unidades de vivienda de interés social, lo que representa una caída de 51,9% anual. Por su parte, el segmento No VIS disminuyó en 23,7%.

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



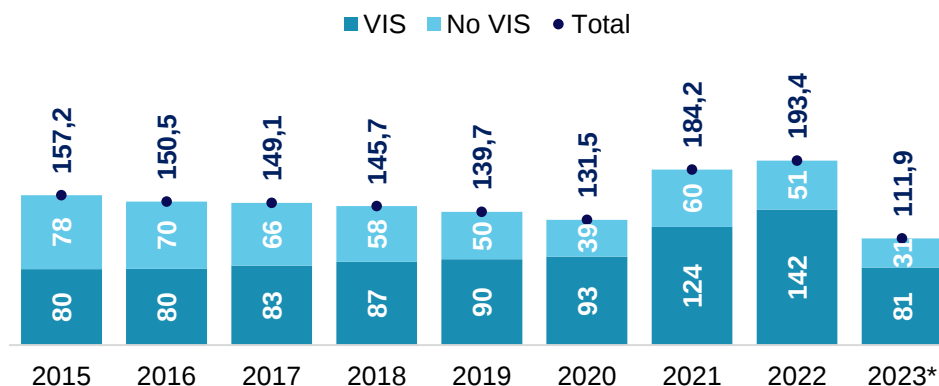
Fuente: elaboración MVCT con base en CU – CAMACOL.

*El dato de 2023 corresponde a lo observado hasta septiembre de 2023

Además, las iniciaciones comienzan a mostrar signos de desaceleración, ya que este indicador disminuyó 23,1% en los primeros nueve meses del 2023 frente al mismo periodo de 2022. En el segmento VIS se iniciaron 81.240 unidades (72,6% del total), lo que representó una caída del 23,6%, mientras que el segmento No VIS cayó el 21,5%.

Gráfico 3. Iniciaciones de vivienda por años

(Miles de unidades)

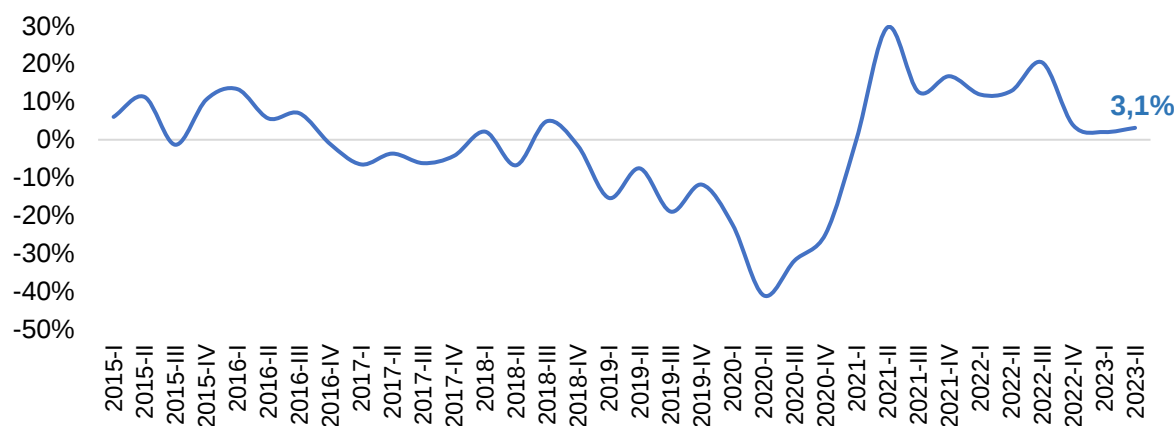


Fuente: elaboración MVCT con base en CU – CAMACOL.

*El dato de 2023 corresponde a lo observado hasta septiembre de 2023

A pesar de dichas señales, la ejecución de obras continúa en niveles estables, de acuerdo con el indicador de área causada observada (que creció 0,5% anual durante el primer semestre de 2023). Lo anterior ha permitido que el valor agregado de la construcción de edificaciones siga en terreno positivo, siendo el único subsector que crece en el primer semestre de 2023 (2,6% anual). Además, la construcción de edificaciones completa diez trimestres con crecimientos anuales positivos.

Gráfico 4. Variación anual del valor agregado del sector edificador



Fuente: elaboración MVCT con base en DANE.

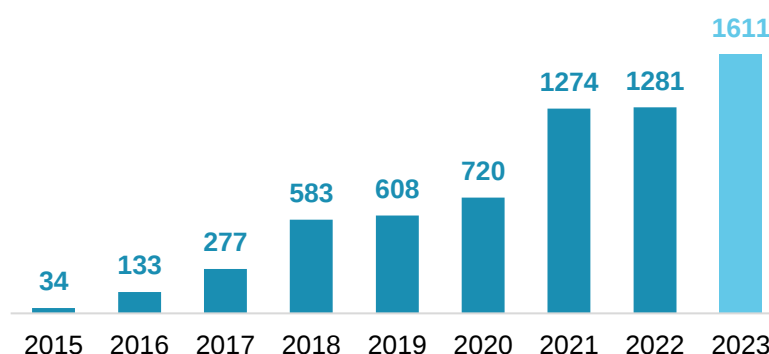
Igualmente, hay señales de recuperación que podrían favorecer la demanda en el corto plazo. Las tasas de interés para adquisición de vivienda muestran una tendencia a la baja en los últimos meses y la confianza del consumidor, medida por la Encuesta de Opinión del Consumidor de Fedesarrollo, ha mostrado mejoría en cinco meses este año. De este modo,

CIRCULACIÓN: MIEMBROS DEL CONSEJO SUPERIOR DE POLÍTICA FISCAL

se espera que, en la medida que se estabilice la inflación, las tasas de interés continúen disminuyendo, aumente la confianza y continúen los buenos niveles de asignación de subsidios de Mi Casa Ya, los principales indicadores puedan estabilizarse y volver a una senda de crecimiento sostenido en todos sus indicadores.

Un elemento esencial para contrarrestar el impacto de la coyuntura macroeconómica, es el programa “Mi Casa Ya”, que presenta una progresiva aceleración en el ritmo de asignación. Mientras que en el 2017 se asignaban en promedio 277 subsidios Mi Casa Ya semanalmente, en 2019 fueron 624 subsidios semanales, y en 2022 se alcanzó un máximo de 1.281 subsidios asignados en promedio cada semana para el programa Mi Casa Ya. En lo corrido de 2023, con corte al 13 de octubre, el ritmo semanal de asignación es de alrededor de 1.600 subsidios bajo el nuevo esquema de asignación del programa.

Gráfico 5. Asignaciones semanales Mi Casa Ya

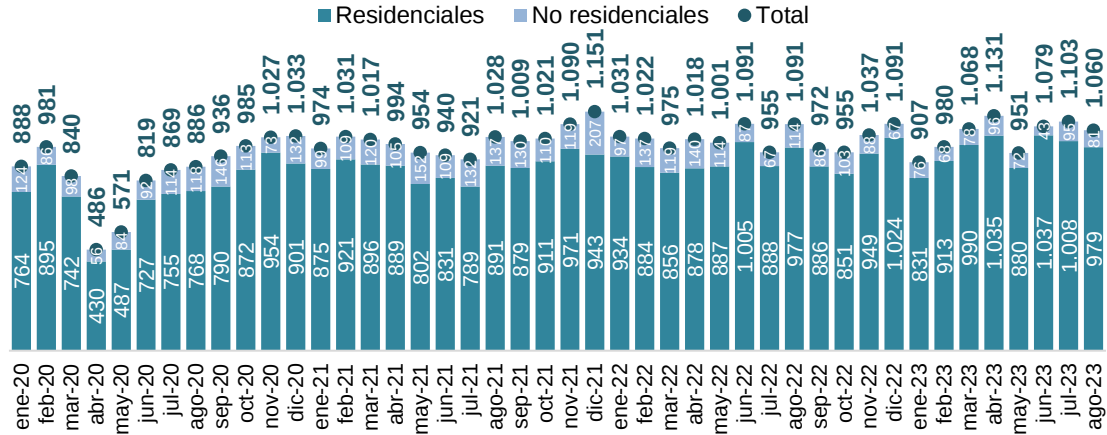


Fuente: elaboración MVCT con base en Fonvivienda. Datos actualizados hasta el 13 de octubre de 2023.

En este contexto, brindar un impulso adicional a la vivienda de interés social es fundamental para garantizar la reactivación del sector y generar un impacto positivo sobre la economía nacional. De acuerdo con cifras del DANE, el sector de edificaciones generó un valor agregado de \$11,5 billones de pesos en el primer semestre de 2023, que corresponde al 2,4% del PIB, y en el trimestre móvil junio-agosto de 2023 dio empleo a 1,08 millones de colombianos, generando el 4,7% del empleo a nivel nacional. El 93,3% de este empleo se genera en la construcción de edificaciones residenciales, dentro de la cual la vivienda VIS es el segmento más importante, pues en lo corrido de 2023 hasta agosto siete de cada diez iniciaciones de vivienda nueva son de interés social.

Gráfico 6. Ocupados en el sector de construcción de edificaciones
(Miles de personas)⁵

⁵ 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 desde enero de 2022 usan factor de expansión del Censo Nacional de Población y Vivienda marco 2018, por tanto, no son comparables entre sí.



Fuente: elaboración MVCT con base en GEIH-DANE.

Cabe destacar que la construcción de edificaciones es un dinamizador importante de la economía nacional, al generar empleo indirecto y valor agregado en otros sectores del aparato productivo. Según la matriz oferta-utilización del DANE, a 2021 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.

ii. Cupo de vigencias futuras actualmente aprobadas

El CONFIS en su sesión del 28 de marzo de 2023, otorgó Aval Fiscal para atender el otorgamiento de 59.050 coberturas a la tasa de interés, para los beneficiarios del programa Mi Casa Ya de acuerdo con el siguiente detalle de recursos y cupos:

Tabla 4. Cupos de Vigencias Futuras autorizadas para coberturas marzo 2023
Distribución recursos por tramos de coberturas Pesos

Vigencia	Tramo 2023	Tramo 2024	Total Solicitud
	51.050	8.000	59.050
	Coberturas	Coberturas	Coberturas
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	-	3.634.580.868	3.634.580.868

Actualmente, Fonvivienda cuenta con un cupo de vigencias aprobadas por \$4,955 billones corrientes en el proyecto de inversión Subsidio Familiar de Vivienda \$1,991 Implementación y en el proyecto de inversión Programa de Cobertura Condicionada para Crédito de Vivienda Segunda Generación Nacional \$2,963 billones, que se utilizan para pagar los subsidios asignados en Mi Casa Ya hasta el 2025 y Semillero de Propietarios hasta el 2027.

La autorización de global de vigencias futuras de la sesión del 1 de junio de 2023 por valor de \$ 1,010 billones entre las vigencias 2024 al 2031, que permitiría otorgar 59.050 coberturas de tasa desde 2023 hasta 2024, se ha ejecutado teniendo en cuenta la siguiente distribución:

Tabla 5. Ejecución de coberturas

	VIS	VIP	TOTAL
CUPOS HABILITADOS	36.900	15.150	52.050
JUNIO	8.874	5.526	14.400
JULIO	2.900	1.935	4.835
AGOSTO	2.627	1.750	4.377
SEPTIEMBRE	3.338	1.661	4.999
OCTUBRE	2.548	1.284	3.832
TOTAL MARCACIONES 20 OCTUBRE	20.287	12.156	32.443

Fuente: Transunión

Teniendo en cuenta los cupos aprobados mediante CONPES 4114 para la vigencia 2024 y la solicitud en curso, se tendrían 33.000 quedando una solicitud de 17.000 cupos necesarios para cumplir la meta de asignación de subsidios del 2024 (50.000 subsidios). Se espera presentar la solicitud adicional de cupos en el año 2024 cuando se cuente con el techo fiscal que lo permite.

Concepto	N°
Coberturas autorizadas 2023	52.050
Rezago 2022	20.000
SFV Asignados	18.543
cupos disponibles	13.507
SFV asignar adición	32.787
Cupos faltantes	19.280

Concepto	N°
Coberturas autorizadas 2024	8.000
Meta PND subsidios	50.000
Solicitud en trámite aval fiscal	25.000
Cupos faltantes 2024	17.000

iii. Necesidad de garantizar recursos para la continuidad del programa en las vigencias 2023 y 2024

En el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 “Colombia Potencia Mundial de la Vida” quedó establecida para el sector Vivienda la meta de 222.121 hogares beneficiados con Subsidio Familiar de Vivienda de adquisición en el cuatrienio. Por esta razón, es prioridad del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio garantizar los recursos para la continuidad en los siguientes años de “Mi Casa Ya”, el programa líder de adquisición de vivienda nueva de interés social del Gobierno Nacional.

En línea con esta meta, el Gobierno Nacional y el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio ya han tomado acciones concretas para garantizar los recursos necesarios en la vigencia 2023. En primer lugar, la Ley 2299 de 2023 adicionó recursos presupuestales por \$1 billón de pesos para cumplir la meta de otorgar 75.000 subsidios en 2023.

En segundo lugar, en la primera mitad del año se realizaron las gestiones junto al Ministerio de Hacienda y el Departamento Nacional de Planeación para asegurar las vigencias futuras de 51.050 coberturas a la tasa de interés en 2023 y 8.000 coberturas en 2024. Fruto de este trabajo, el 15 de mayo de 2023 se aprobó el CONPES 4114 y el 31 de mayo se realizó la sesión del CONFIS en que se autorizó a comprometer vigencias futuras por \$1,1 billones para las señaladas coberturas de 2023 y 2024.

Para cumplir la meta del cuatrienio fijada en el Plan Nacional de Desarrollo y las correspondientes metas de 75.000 subsidios en 2023 y 50.000 en 2024, es necesario asegurar los recursos faltantes para la continuidad y funcionamiento de la cobertura a la tasa de interés de “Mi Casa Ya”. Específicamente, para los 75.000 subsidios otorgados con recursos de la vigencia 2023 aún se requieren recursos para 19.280 coberturas, y para la meta de 50.000 coberturas en 2024 hace falta garantizar recursos para 42.000 coberturas.

Esta garantía de recursos para la cobertura a la tasa de interés en estos dos años, y la meta establecida en el PND para el cuatrienio, es fundamental para mantener Mi Casa Ya como política de Estado, y brindar certidumbre al sector y a los hogares interesados en comprar vivienda sobre la disponibilidad futura de cupos en el programa.

Es importante notar que el programa consta de 2 beneficios, el Subsidio Familiar de Vivienda, con un valor de 30 SMMLV para hogares con clasificación en Sisbén IV de A1 a C8 y de 20 SMMLV para hogares con clasificación C9 a D20, y una cobertura a la tasa de interés de 5 o 4 puntos porcentuales por los primeros 7 años del crédito hipotecario u operación de leasing habitacional para adquisición de vivienda VIP o VIS, respectivamente. 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 del programa durante estos años.

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 periodo 2023-2024. De esta manera, se lograría asegurar 19.280 coberturas en 2023, completando la meta de 75.000 este año, y 25.000 cupos para coberturas adicionales a los ya aprobados para lograr la dinámica de asignación durante el primer semestre del 2024. Dichos recursos, permitirán mantener los ritmos de asignación, el buen comportamiento de los indicadores del sector y su impacto positivo en el empleo.

Adicional a las necesidades planteadas anteriormente, garantizar la continuidad del programa “Mi Casa Ya” en sus dos componentes se hace indispensable para revertir la tendencia presentada durante el 2023 en los indicadores de lanzamientos, ventas e iniciaciones de vivienda en el sector, y mantener el impacto de la construcción de vivienda en la economía, tanto en generación de valor agregado como en creación de empleo durante los próximos años.

3. Solicitud de Aval Fiscal

La solicitud de aval fiscal consiste en la aprobación de recursos para garantizar la disponibilidad de coberturas a la tasa de interés del Programa de Acceso a la Vivienda de Interés Social – Mi Casa Ya en 2023 y 2024, del Proyecto de Inversión *“Implementación del*

Programa de Cobertura Condicionada para Créditos de Vivienda Segunda Generación Nacional”.

i. *Justificación*

El programa "Mi Casa Ya" ha demostrado tener impactos notables tanto a nivel social como económico. A nivel social, este programa ha generado una mejora sustancial en la calidad de vida de los beneficiarios, permitiéndoles acceder a viviendas con mejores condiciones y aumentar su tenencia de bienes que mejoran el bienestar. Por otro lado, desde una perspectiva económica, en medio de las condiciones macroeconómicas actuales que enfrenta el sector, se prevé que la continuación y el fortalecimiento del programa aportará positivamente al volumen de ventas e iniciaciones en el sector de vivienda VIS, además de generar un impulso significativo en la creación de empleo.

Todo esto en conjunto respalda el compromiso del Gobierno Nacional de mejorar las condiciones de vida de los hogares colombianos, priorizando a aquellos más vulnerables, en línea con las metas del Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 “*Colombia Potencia Mundial de la Vida*”. A continuación, se detallan los impactos sociales y económicos del programa.

Impacto social:

La continuidad del programa Mi Casa Ya que permitiría el presente aval fiscal contribuirá a que los hogares beneficiarios del subsidio mejoren sustancialmente sus condiciones de vida, tal como se comprobó en la evaluación de impacto del programa, adelantada en 2021 por el Departamento Nacional de Planeación (DNP) con el apoyo del Centro Nacional de Consultoría (CNC).

Los resultados son significativamente positivos. Esta evaluación técnica demostró que los beneficiarios del programa tienen una probabilidad menor de encontrarse en déficit cuantitativo (46%) y en déficit cualitativo (13%) de vivienda. Además, de acuerdo con dicho estudio, Mi Casa Ya tiene un efecto positivo sobre los principales indicadores de pobreza. Los hogares beneficiarios del programa poseen una probabilidad menor de encontrarse en situación de pobreza moderada (30,1%) y en situación de vulnerabilidad (10,4%). También se identificó que los hogares beneficiarios tienen una probabilidad mayor de convertirse en hogares no pobres o vulnerables (73,7%).

Mi Casa Ya también impacta positivamente otras esferas en la calidad de vida de los hogares. Se encontró que los beneficiarios del programa tienen una probabilidad mayor de tener trabajo (4,1%), tener un mayor nivel de ingreso (25,1%), así como de realizar aportes a un fondo de pensión (20,0%). Por su parte, los miembros en edad escolar pertenecientes a los hogares beneficiarios del programa tienen una mayor probabilidad de asistir a un centro educativo (5,1%).

El programa también tiene un impacto positivo en la probabilidad de acceso a servicios de vigilancia (241%), reduce la probabilidad de acceso a lugares ilegales donde se vende y consume estupefacientes (reducción del 87,3%), y los hogares beneficiarios del programa tienen una probabilidad menor de ser víctimas de hurto a personas (-43,0%).

En lo que respecta a las condiciones propias de la vivienda, se encontró que los hogares beneficiarios de Mi Casa Ya habitan viviendas con un mayor número de cuartos totales per cápita en un 20,3% y tienen una probabilidad mayor de poseer ciertos bienes privados sustanciales para mejorar la calidad de vida. Puntualmente, aumenta la probabilidad de que los hogares tengan nevera (20,0%), lavadora (33,9%), computador (51,5%), moto (41,5%) y automóvil (103,0%).

Esta evaluación de impacto también identificó que hay una relación beneficio – costo privado positiva⁶ para los beneficiarios de Mi Casa Ya, de 1,74 para aquellos del segmento de 0 a 2 SMMLV y de 1,92 para el segmento de 2 a 4 SMMLV, y la Tasa Interna de Retorno (TIR) privada de la inversión es de cerca del 20%. La relación beneficio – costo social también es superior a 1, específicamente, 1,16 para los hogares en el rango 0-2 SMMLV y de 1,75 en el rango 0-4 SMMLV, mientras que la TIR social es 11,4% y 18,4%, respectivamente. Estas cifras reflejan que es socialmente rentable la inversión realizada por los hogares al adquirir su vivienda y por el Estado al facilitar el cierre financiero con Mi Casa Ya.

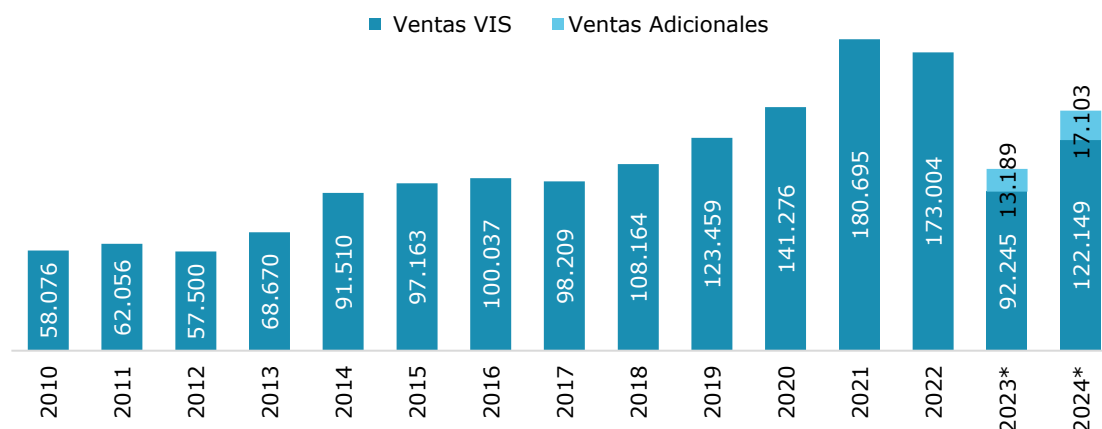
Los excelentes resultados de estos estudios demuestran que el programa genera impactos positivos en calidad de vida de los hogares beneficiarios. Estos impactos van más allá de las condiciones habitacionales, ya que el programa tiene efectos directos sobre las condiciones de vida en el corto, mediano y largo plazo, al mejorar el nivel de ingresos, acceder a más equipos del hogar, facilitar el acceso a instituciones educativas, generar espacios habitacionales más seguros, entre otros beneficios.

Gracias a los cambios realizados al programa en 2023, aumentarán los impactos positivos que tiene el programa en los hogares más vulnerables. En primer lugar, el cambio a una focalización basada en la clasificación en Sisbén IV del hogar surge de recomendaciones de distintos estudios, como la Misión para la Profundización de la Cartera Hipotecaria en 2020 y la evaluación de impacto de “Mi Casa Ya” elaborada por el Centro Nacional de Consultoría y la Universidad de los Andes realizada en 2021. Este cambio permite alinearse con otros programas sociales que también emplean Sisbén IV como la herramienta del Estado colombiano para la focalización del gasto social. En segundo lugar, el mecanismo de priorización de hogares tiene el objetivo de beneficiar de forma prioritaria a los hogares más vulnerables y que desean comprar vivienda en territorios a los que, hasta el momento, el programa no ha llegado con suficiencia y en los que hay altos niveles de déficit habitacional, por ejemplo, en municipios pequeños y zonas rurales.

Impacto económico:

Dadas las condiciones macroeconómicas que atraviesa el país en 2023, se proyecta que el nivel de ventas VIS de 2023 decrezca y cierre sobre las 92 mil viviendas VIS comercializadas. No obstante, se estima que, al garantizar estas 19.280 coberturas a la tasa de interés en lo que resta de 2023 y 25.000 coberturas adicionales en 2024, el volumen de ventas VIS en 2023 aumente en más de 13.100 unidades para los últimos meses de 2023 y se esperaría que este incremento para 2024 sea de 17.100.

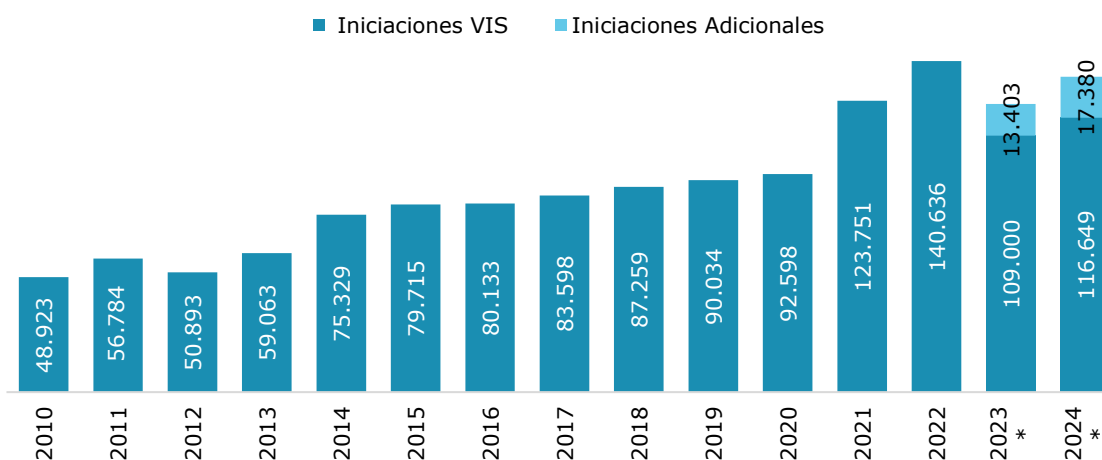
⁶ Una relación beneficio – costo mayor que 1 significa que los beneficios son mayores que los costos. Entre mayor sea el número, mayores son los beneficios comparados con los costos.

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

Fuente. Cálculos del MVCT con base en Coordenada Urbana con corte a junio de 2023.

Nota. *Datos de 2023 y 2024 son proyecciones del MVCT.

De esta manera, obteniendo el aval fiscal, se podrán concretar los efectos esperados en ventas e iniciaciones dados los subsidios y coberturas a la tasa de interés, así como el efecto dinamizador sobre los 34 encadenamientos productivos del sector de edificaciones, especialmente en el segmento de vivienda VIS.

Gráfico 8. Senda anual de iniciaciones de viviendas VIS en Colombia

Fuente. Cálculos del MVCT con base en Coordenada Urbana con corte a junio de 2023.

Nota. *Datos de 2023 y 2024 son proyecciones del MVCT.

Así mismo, se estima que garantizar 19.280 coberturas en 2023 y 25.000 para el primer semestre de 2024, conllevaría a un incremento en el número de iniciaciones VIS de más de 13.400 unidades en 2023 y 17.300 en 2024. Lo anterior tendría además impactos positivos sobre el nivel de empleo del sector edificador. Se estima que estas coberturas permitirían crear, en promedio, 11,2 mil empleos directos y 15,5 mil indirectos adicionales en lo que resta de 2023 y 30,3 mil empleos directos y 41,9 mil indirectos adicionales en 2024.

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 beneficiar a los hogares más 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 a la economía colombiana a partir de 2023, se hace pertinente garantizar los recursos correspondientes a 19.280 coberturas adicionales en 2023 (y así completar las 75.000 coberturas de ese año) y 25.000 coberturas adicionales para comenzar en 2024 con la dinámica esperada. Así, se seguirá facilitando el acceso a una vivienda digna a un importante número de familias, dando mayor certidumbre al sector y a los hogares interesados en comprar vivienda sobre la continuidad del programa en el mediano plazo y, sobre todo, permitiendo construir un país más equitativo para lograr una Colombia Potencia Mundial de la Vida.

ii. Solicitud

A partir de lo señalado y teniendo en cuenta que se deben garantizar los recursos que permitan continuar con la ejecución de la Cobertura de Tasa de Interés del Programa de Acceso a la Vivienda de Interés Social – Mi Casa Ya para los tramos 2023 y 2024 es necesario presentar la solicitud de aval fiscal de la siguiente manera:

Tabla 6. Solicitud Aval Fiscal

PROYECTO			Año	Valor Solicitud
			2023	\$ 2.892.390.002
Aval Fiscal	Programa: 4001 - Subprograma_1400 Proyecto: 0004	Implementación del Programa de Cobertura Condicionada para Créditos de Vivienda Segunda Generación Nacional	2024	\$ 83.174.046.347
			2025	\$ 139.908.887.323
			2026	\$ 138.864.147.568
			2027	\$ 137.597.603.241
			2028	\$ 136.024.525918
			2029	\$ 134.095.959.621
			2030	\$ 131.767.690.474
			2031	\$ 50.050.107.456
	TOTAL			\$ 954.375.357.950

El aval fiscal solicitado corresponde a los recursos necesarios para otorgar 19.280 coberturas en 2023, para lo cual se cuenta con un monto de recursos en la presente vigencia de \$2.892.390.002 y 25.000 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 7. Distribución recursos por tramos de coberturas

VIGENCIA	Solicitud		TOTAL SOLICITUD 44.280 Coberturas
	Tramo 2023 19.280 Coberturas	Tramo 2024 25.000 Coberturas	
2023	\$ 2.892.390.002	\$ -	\$ 2.892.390.002
2024	\$ 46.810.338.998	\$ 36.363.707.349	\$ 83.174.046.347
2025	\$ 59.519.243.313	\$ 80.389.644.010	\$ 139.908.887.323
2026	\$ 59.121.044.397	\$ 79.743.103.171	\$ 138.864.147.568
2027	\$ 58.634.585.622	\$ 78.963.017.619	\$ 137.597.603.241
2028	\$ 58.024.521.479	\$ 78.000.004.439	\$ 136.024.525.918
2029	\$ 57.270.943.594	\$ 76.825.016.027	\$ 134.095.959.621
2030	\$ 56.356.115.130	\$ 75.411.575.344	\$ 131.767.690.474
2031	\$ 9.306.968.819	\$ 40.743.138.637	\$ 50.050.107.456
TOTAL	\$ 407.936.151.354	\$ 546.439.206.596	\$ 954.375.357.950

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 fiscal del Sector Vivienda.

Los montos previstos para el otorgamiento subsidios de vivienda dentro del Programa de Acceso a la Vivienda de Interés Social – Mi Casa Ya en concurrencia a la asignación de las coberturas a la tasa de los créditos hipotecarios 2023-2024.

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:

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

- a) Comunicación No 1-2023-093986 del 23 de octubre de 2023 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, mediante la cual 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”*.
- b) 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 2024-2027, 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 cedió el espacio fiscal para las vigencias 2024-2031.

La distribución de lo solicitado por año es la siguiente:

Millones de Pesos								
MARCO DE GASTO DE MEDIANO PLAZO CON TECHOS INDICATIVOS 2023 - 2026								
Concepto	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
RECURSOS MGMP INVERSION	5.988.803,00	2.912.831,00	1.432.886,00	915.446,00	961.218,30	1.009.279,20	1.059.743,17	1.112.730,33
Mi Casa Ya	724.511,00	756.345,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Semillero de propietarios	208.885,17	2.500,00	2.500,00	2.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FRECH	800.365,47	708.554,54	612.202,75	482.070,95	373.198,67	261.532,25	91.378,56	3.634,58
DEUT (Mejoramiento Integral de Barrios y Espacio Público)	50.558,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Subtotal vigencias futuras Vivienda	1.784.320,07	1.467.399,54	614.702,75	484.570,95	373.198,67	261.532,25	91.378,56	3.634,58
EMCALI	381.480,64	381.480,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Proyectos estrategicos (Buenaventura)	1.400,00	506,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Guajira BID	6.751,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Plan Maestro Alcantarillado MOCOÁ	4.161,66	125,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Proyectos Estrategicos (Conexiones Intradomiciliarias y Buenaventura)	14.292,30	1.136,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Subtotal vigencias futuras APSB	408.085,60	383.248,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TIC'S	12.052,18	12.135,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Subtotal vigencias futuras proyectos transversales	12.052,18	12.135,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total vigencias futuras	2.204.457,85	1.862.782,78	614.702,75	484.570,95	373.198,67	261.532,25	91.378,56	3.634,58
Subsidios de vivienda urbana	19.100,25	21.383,62	40.161,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Subsidios de vivienda rural	19.284,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Asistencias técnicas	1.344,17	1.395,38	3.093,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Recursos DEUT	0,00	3.000,00	23.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fortalecimiento DSH y DIVIS	1.686,00	1.728,00	2.325,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fortalecimiento rural	665,00	1.174,00	1.874,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Equipamientos	4.744,53	9089,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Operaciones de crédito vivienda	46.824,30	28.681,00	70.454,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Guajira BID	3.928,00	38.530,00	16.687,00	45.594,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Plan maestro de alcantarillado en Buenaventura - CAF	22.025,00	10.000,00	30.000,00	30.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Plan maestro de alcantarillado en Mocoa - BID	1.938,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Necesidades operaciones de credito VASB	27.891,34	48.530,00	46.687,00	75.594,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total inflexibilidades inversión	2.279.173,49	1.939.993,78	731.843,80	560.164,95	373.198,67	261.532,25	91.378,56	3.634,58
Vivienda rural	776.086,76	156.000,00	160.680,00	50.089,74	52.594,22	55.223,93	57.985,13	60.884,39
Mi Casa Ya	983.009,00	200.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cambia Mi Casa Ya urbano	599.961,50	192.921,69	16.196,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros Programas	118.687,00	100.000,00	0,00	0,00	124.621,35	130.852,42	137.395,04	144.264,79
Cobertura MCY	83.173,00	139.908,00	138.864,00	137.597,00	136.024,52	134.095,95	131.767,69	50.050,10
Costos operativos	19.724,80	20.316,54	20.926,04	0,00	20.000,00	20.600,00	21.218,00	21.854,54
Total flexibilidades inversión	2.580.642,06	809.146,23	336.666,67	187.686,74	333.240,09	340.772,30	348.365,86	277.053,62
Recursos inversion CRA	13.039,03	13.690,98	14.375,53	15.094,31	15.849,02	16.641,47	17.473,54	18.347,22
PROYECTOS AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO BÁSICO	962.029,60	100.000,00	300.000,00	100.000,00	86.930,52	238.333,18	450.525,21	661.694,71
PROYECTOS VIVIENDA POR MVCT	102.361,00	0,00	0,00	0,00	102.000,00	102.000,00	102.000,00	102.000,00
PROYECTOS TRANSVERSALES DE APOYO.	51.557,82	50.000,00	50.000,00	52.500,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00
Total Inversión	5.988.803,00	2.912.831,00	1.432.886,00	915.446,00	961.218,30	1.009.279,20	1.059.743,17	1.112.730,33
Deficit o superavit frente al MGMP 2024 - 2027	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

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 al otorgamiento de hasta 44.280 coberturas de tasa de interés para el programa de vivienda *“Mi Casa Ya”*.