

# RASEC

## REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

Febrero de 2023 | No. 245

ISSN 1794-3256

## LA PUNTILLA FINAL A MI CASA YA Y A LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

En esta edición del RASEC, se analizarán las posibles consecuencias de los cambios que rodean el principal programa de subsidio de vivienda del país. En particular, lo observado en el presupuesto para el programa, las modificaciones presentadas en el plan nacional de desarrollo y los comentarios a modificaciones paramétricas del programa ponen en duda su efectividad y su futuro en el corto plazo.

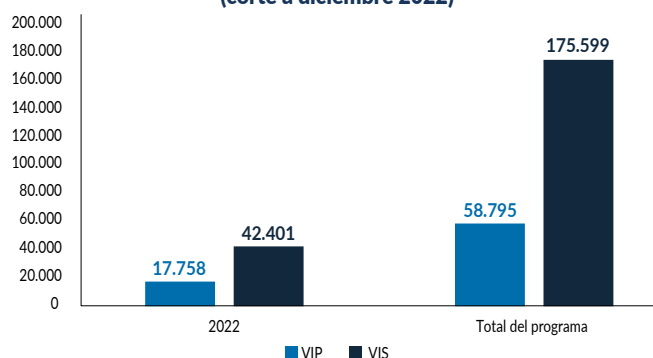
### El presupuesto de MCY es insuficiente y devuelve la política de vivienda al 2018

Dentro de la construcción colectiva de la política de vivienda, nace el programa Mi Casa ya bajo la administración Santos como un complemento a la política de vivienda gratuita de esa administración. El programa nace con el objetivo de re enfocar la política de vivienda de un contexto de oferta a uno de demanda donde los hogares en el rango de 0 a 4 salarios mínimos tuvieran la posibilidad de tener un apoyo en tasa y en la cuota inicial. Como se ha destacado en distintas ediciones de este informe, el programa ha ido creciendo en dimensiones y se ha ido perfeccionando en los años recientes con ajustes con elementos adicionales como la concurrencia con las cajas de compensación, los ajustes de topes en determinadas aglomeraciones urbanas, entre otros cambios.

El programa ha mostrado ser un instrumento eficiente de ayuda de compra a la vivienda. En los dos últimos años ha estado en capacidad de otorgar entre 60 y 70 mil subsidios anuales focalizados en los hogares entre 0 y 2 salarios mínimos. Es un programa que ha eliminado el factor discrecional de la política de vivienda y ha democratizado la ayuda del gobierno en materia de vivienda.

Por tal motivo, es especialmente preocupante el bajo presupuesto asignado para la presente vigencia que en distintos medios de comunicación se ubica en cifras cercanas al medio billón de pesos. La inversión en el 2022 en subsidios de Mi Casa Ya según información del mismo ministerio rondó los \$2.5 billones de pesos para alrededor de 60.000 subsidios. Considerado los efectos de la reducción de presupuesto y el incremento del salario

**Gráfico 1. Subsidios de MCY por tipo de vivienda (corte a diciembre 2022)**



Fuente: elaboración ANIF con base en Minvivienda.

**Mauricio Santa María S.**  
Presidente de ANIF

**Anwar Rodríguez C.**  
Vicepresidente de ANIF

**Camila Ciurlo A.**  
Jefe de Investigaciones de ANIF

**Laura Llano C.**  
Investigador de ANIF

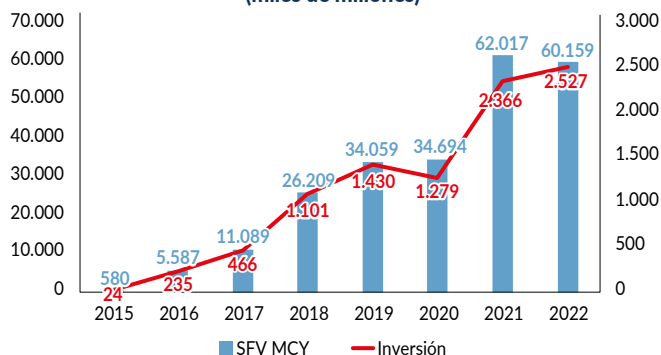
**Alejandro Lobo C.**  
Investigador de ANIF

# RASEC

## REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

mínimo, el volumen de subsidios garantizados para este año estarían entre los 10.000 y los 15.000 lo que sería un golpe fuerte al sector edificador que viene enfrentando una fuerte caída en las ventas.

**Gráfico 2. Subsidios de MCY totales e inversión**  
(miles de millones)



Fuente: elaboración ANIF con base en Minvivienda.

Este presupuesto estaría limitando fuertemente el acceso o los hogares de bajos recursos a vivienda propia, lo contrario a los objetivos del nuevo gobierno en materia de vivienda. Si la adición presupuestal no corrige este elemento para ampliar los cupos, se estaría eliminando uno de los programas más efectivos de política social en la historia de Colombia.

## El Plan Nacional de Desarrollo le pone un freno a la vivienda VIS

En el articulado del plan nacional de desarrollo, en el capítulo de regionalización, se modifican los topes legales con los que venía trabajando el programa desde la expedición de la última Ley de vivienda y hábitat. En la pasado texto, se estableció un tope máximo de 150

salarios mínimos legales en las principales del país para la construcción de vivienda y en el resto de ciudades de un orden de 135 salarios. Esto se hizo con el propósito de reconocer la escasez de suelo habilitado en las ciudad y la necesidad de aumentar la oferta en estas ciudades.

En el articulado del plan nacional de desarrollo, se modificó al salario mínimo como factor determinante de los topes de la vivienda de interés social en favor de los UVT. En este sentido, el nuevo tope son 3,552 UVT que en el 2023 representa un valor de \$150,647,424. Esto en el caso de las grandes ciudades representaría un aumento porcentual del 0.4% frente al 2022. Esto comparado con la inflación del 13.25% o del IPP resultan injustificados y se corre el riesgo real de reducir la oferta de VIS en las ciudades.

Aparte del incremento insuficiente en los topes, fijar el incremento por UVT puede recaer en no reconocer costos adicionales del sector como lo son los incrementos en los costos de suelos, costos laborales, riesgos cambiarios entre otros. En esta consideración, podría ser más efectivo la suma de uno o dos puntos porcentuales a la UVT compensando esta consideración, o revisar el ajuste bajo la óptica del ICOCED o del IPP.

Este articulo en especial puede ser perjudicial para el sector y para la oferta de vivienda en el país. De nuevo, si el objetivo es incrementar el acceso, la medida de cambio de topes no se observa como una solución a estos problemas.

## El cambio en las reglas de juego

El 16 de febrero del 2023, el gobierno nacional socializó los cambios al programa con el propósito de mejorar la focalización a partir del SISBEN IV. Se amplía su cobertura

# RASEC

## REPORTE ANIF SECTOR CONSTRUCCIÓN

a sectores rurales y se le da un subsidio mayor de cuota inicial a los hogares con clasificación A1 a C7 en lo urbano y A1 a C14 en lo rural (30 SMMMLV). El resto de los hogares que clasificarían serán los de clasificación C8 a D11 en lo urbano y C15 a D20 en lo rural. Hogares que no estén en las bases del SISBEN no podrán participar, lo que limita la demanda del programa por una nueva barrera de acceso.

Aunque el mecanismo de focalización puede ser entendido, genera grandes elementos de riesgo para la ejecución del programa donde los hogares priorizados son aquellos que probablemente tengan las condiciones menos favorables para acceder a un crédito de vivienda. Falta establecer si esto generará cuellos de botella en el sistema frente un escenario actual de rapidez en las resoluciones de asignación de subsidios.

En un segundo apartado, la focalización por categoría de municipio deja a las grandes ciudades con limitaciones fuertes de acceso a la vivienda. Por el sistema de puntaje presentado por el ministerio, los municipios de categoría 1 y 2 serían los más perjudicados en favor de los de categoría 5 y 6. En el proceso de ampliación del programa a más ciudades, debería existir un estudio que soporte la demanda en este tipo de municipios ya que este criterio genera barreras de acceso para familias de bajos ingresos que aun requieren una vivienda.

En un tercer elemento, el Ministerio de Vivienda debe revisar a fondo el cambio de la figura de habilitado a interesado. Debido a las implicaciones en preventa y en el acceso del sector a condiciones de financiamiento del sector financiero, se estaría quitándole a los constructores que dependen del crédito para sus proyectos su principal

capital de trabajo, afectando nuevamente la oferta de vivienda, los empleos del sector y su participación en la actividad económica. También es necesario conocer el futuro de la concurrencia y los recursos del FOVIS que han funcionado correctamente para hacer que más hogares logren el cierre financiero.

## Conclusiones

Las dos modificaciones operativas de Mi Casa Ya por el plan nacional de desarrollo y por las modificaciones que se harán vía decreto generan en el peor momento una crisis en el programa bandera de la política de vivienda en Colombia. Los cambios de topes, las modificaciones de priorización, sumados a un bajo presupuesto constituyen la paralización del esquema de demanda de subsidios de vivienda.

De antemano, no es negativo que la política de vivienda quiera cubrir un mayor segmento de la población. De hecho, el mismo ministerio con “Cambia tu Casa” ha ampliado la capacidad de atender a esta población. Sin embargo, la recomendación de política se centra en reconocer qué instrumento es el más adecuado. En este rediseño de política, este es un elemento central sobre la discusión que se abre.

En temas coyunturales, también esta restructuración se da en un momento sumamente complejo para el sector edificador. Las ventas en enero según Galería Inmobiliaria cayeron un 46.1% y en Coordinada Urbana un 50%. Es un debate que requiere prudencia y en este RASEC se reitera ese mensaje.