

COMUNICADO DE PRENSA



COMUNICADO DE PRENSA No. 044

Contraloría valora la intención de focalizar los subsidios de vivienda hacia los hogares más vulnerables, sin embargo, el programa “Mi Casa Ya” no registró cifras exitosas

- *El cambio que introdujo el Decreto 490 de 2023 está bien intencionado puesto que propende por priorizar a la población más vulnerable teniendo en cuenta la categorización del SISBEN IV, sin embargo, dadas las condiciones para acceder al subsidio (tener aprobado un crédito y que el avance de la obra esté en más del 70%), existen barreras que dificultan el acceso a la población de más bajos recursos.*
- *La asignación de subsidios en 2023 se redujo en un 22.4%, es decir que se asignaron 15 mil subsidios menos comparando con el año anterior.*
- *Gobierno Nacional no ha planteado soluciones alternativas de vivienda nueva que permitan atender de manera efectiva a la población en condiciones de extrema pobreza y vulnerabilidad.*

Bogotá, febrero de 2024.- La modificación que hizo el Gobierno Nacional en las condiciones de acceso al programa de vivienda de interés social “Mi Casa Ya” afectó la entrega de subsidios en 2023 y, además, no es consecuente con las características socioeconómicas de la población vulnerable que busca favorecer, que no tiene la capacidad de pago para acceder al sistema financiero, advirtió la Contraloría General de la República.

Al analizar los cambios realizados, la CGR identificó estas y otras serie de situaciones que pueden poner en riesgo la dinámica del sector de la construcción.

La Contraloría analizó las modificaciones realizadas (Decreto 490 de 2023) en lo relacionado con las condiciones de acceso al programa de vivienda de interés social “Mi Casa Ya”, con las cuales el Gobierno Nacional intentó mejorar los procesos de focalización en la asignación de subsidios, señalando unos inconvenientes que se resumen así:

El Gobierno propende por priorizar a los municipios de categoría 5 y 6 (que son los más pobres), en zona rural y para las categorías más bajas de SISBEN, entre otras variables. Sin embargo, independientemente de la categoría del SISBEN, debe demostrarse la capacidad financiera para acceder a un crédito; y además de ello, se requiere contar con recursos para pagar el valor de la vivienda que no se financiará. Es decir que la población con mayores oportunidades de ser beneficiarios, pueden no lograr obtener el subsidio por su bajo nivel de ingresos.

Por ejemplo, para que una familia pueda acceder a una vivienda VIP, debe tener ingresos de al menos \$1.88 millones y pagar una cuota de \$741.000 (o \$525.000 por 7 años con el beneficio de la tasa FRECH). Además de eso debe aportar el 20% del valor de la vivienda como cuota inicial, equivalentes a \$23,4 millones; lo que resulta difícil en condiciones normales para una familia que tiene ingresos ligeramente superiores a 1 SMMLV.

Serios efectos

Según este estudio de la CGR, lo anterior pudo tener gran influencia en restringir el número de asignaciones en el programa, lo que no estaría contribuyendo a la reducción del déficit habitacional, ni a la provisión de una solución efectiva de vivienda a la población más necesitada.

De igual forma, pudo incidir en una disminución de la demanda de viviendas VIS y VIP, con lo cual no solo es posible que se haya obstaculizado el acceso a una vivienda digna, sino que también probablemente influya en la contracción del sector de la construcción, en el crecimiento económico y la generación de empleo; situaciones que ya han sido alertadas y divulgadas mediante reportes de gremios como CAMACOL y la ANDI.

Por otra parte, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y el Fondo Nacional de Vivienda expedieron la Resolución 0101 de 2024, por medio de la cual se establecen los modelos de operación de asignación y preasignación al programa Mi Casa Ya, en donde se establecen los requisitos y condiciones que deben cumplir los interesados.

Con esta nueva Resolución, el Ministerio regresó al esquema de preasignaciones y reduce el requisito de avance de obra del 85% al 70%; en otras palabras, implementó nuevamente estrategias del modelo que venía operando, previo a la modificación realizada por el Decreto 490 de 2023, sin embargo, la resolución deja claro que la aplicabilidad del mismo es solo para Viviendas de Interés Prioritario (VIP), dejando así, sin el beneficio a las familias



que pretenden tener vivienda propia en el segmento VIS y con ello, limitando la estimulación económica que el sector de la construcción podría recibir por la edificación de estas viviendas, ya que -como reporta el DANE- el 60% de las viviendas construidas en 2023 correspondieron a viviendas VIS.

La CGR destaca que las modificaciones realizadas al Decreto 1077 de 2015, afectaron la entrega de subsidios de Mi Casa Ya en 2023, mostrando una reducción del 22,4% respecto al año 2022, esto es, en 2023 se asignaron 15.000 subsidios menos que en 2022.

En cuanto a la evolución de las asignaciones del subsidio en lo corrido del año 2024, con corte a 16 de febrero, se muestra un avance de 5,8%, es decir, se han asignado 2.905 de los 50.000 subsidios que tiene como meta el Gobierno Nacional entregar al finalizar la presente vigencia.

Es importante precisar, que en la vigencia 2023, entre enero y febrero se asignaron 73 subsidios, en 2022 en estos mismos meses se asignaron 15.853 subsidios.

La Contraloría considera que, el cambio de esquema en la preasignación de subsidios dificultó el apalancamiento de los proyectos de construcción de vivienda. No obstante, otro factor determinante en el comportamiento del sector de vivienda fue el aumento de la Tasa de Política Monetaria por parte del Banco de la República en su objetivo de reducir la inflación. El efecto fue un aumento de las tasas de los créditos hipotecarios para Vivienda de Interés social (VIS), la vivienda No VIS y la tasa de interés de los préstamos a los constructores, desde el 2022.

A recuperar la construcción

Dado que la construcción es un sector clave en la economía del país, es pertinente evaluar el comportamiento del sector frente al agregado económico y examinar algunos factores que han incidido en su evolución. Para el año 2022, el sector construcción aportó el 7,5% de la ocupación total nacional y en referencia al PIB, el sector construcción residencial y no residencial aportó el 2,36%. (DANE 2022). Por otro lado, de acuerdo a informe publicado el 7 de diciembre de 2023 por el DANE, muestra una disminución anual (III Trimestre 2022-2023) de 8% en el valor agregado de la construcción, mientras que el PIB disminuyó el 0,3%.

Una recomendación de la Contraloría es que, teniendo en cuenta la relevancia, del sector de la construcción, es importante revertir la tendencia negativa que tuvo el sector en el 2023 y los años previos a la pandemia y, con este objetivo es preciso reducir las tasas de los créditos, en lo cual el Banco de la República tiene una elevada injerencia, rediseñar programas de asignación de subsidios para hacer más ágil el proceso y apalancar la construcción de vivienda. Adicional a esto, deben alcanzarse niveles plenos de ejecución del presupuesto de la Nación.

