

# Financiación, desarrollo sostenible y acción climática **en el sector constructor**

Jorge Castaño Gutiérrez

Superintendente Financiero de Colombia



# Nos enfrentamos a un entorno internacional **cada vez más desafiante**



**El escalamiento del conflicto en Ucrania**  
agudizará la volatilidad de los commodities

**Inflación a nivel global permanecerá elevada**, con  
el consecuente endurecimiento de la postura  
monetaria de los bancos centrales a nivel global



**Desaceleración en China** (sector inmobiliario y política Covid-0) **EE.UU** (endurecimiento monetario) **y Europa** (crisis energética) afectará sus principales socios comerciales



**Una recesión global** exacerba el riesgo  
de turbulencias financieras

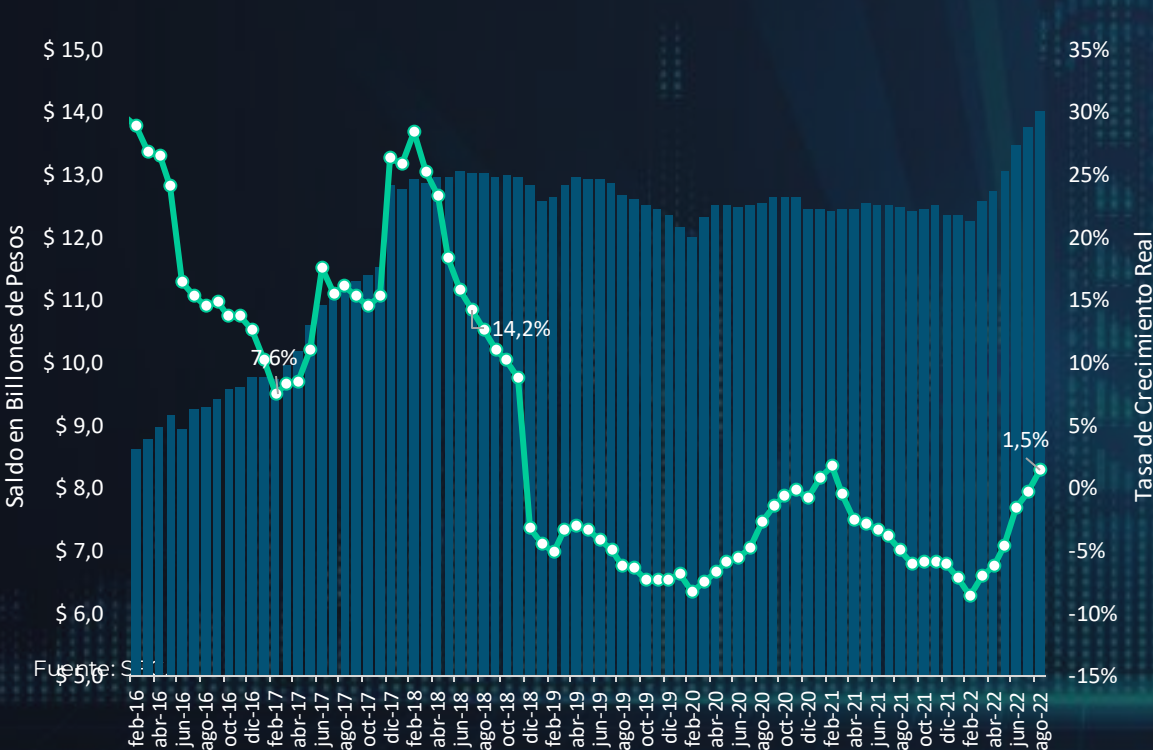
**Los mercados de deuda global**, viven los efectos  
sobre las tasas y financiación de largo plazo.



La financiación a la construcción y a la compra de vivienda ha permanecido dinámica, **se espera que ésta última se ajuste ante el comportamiento de la demanda interna**

Constructor de vivienda residencial

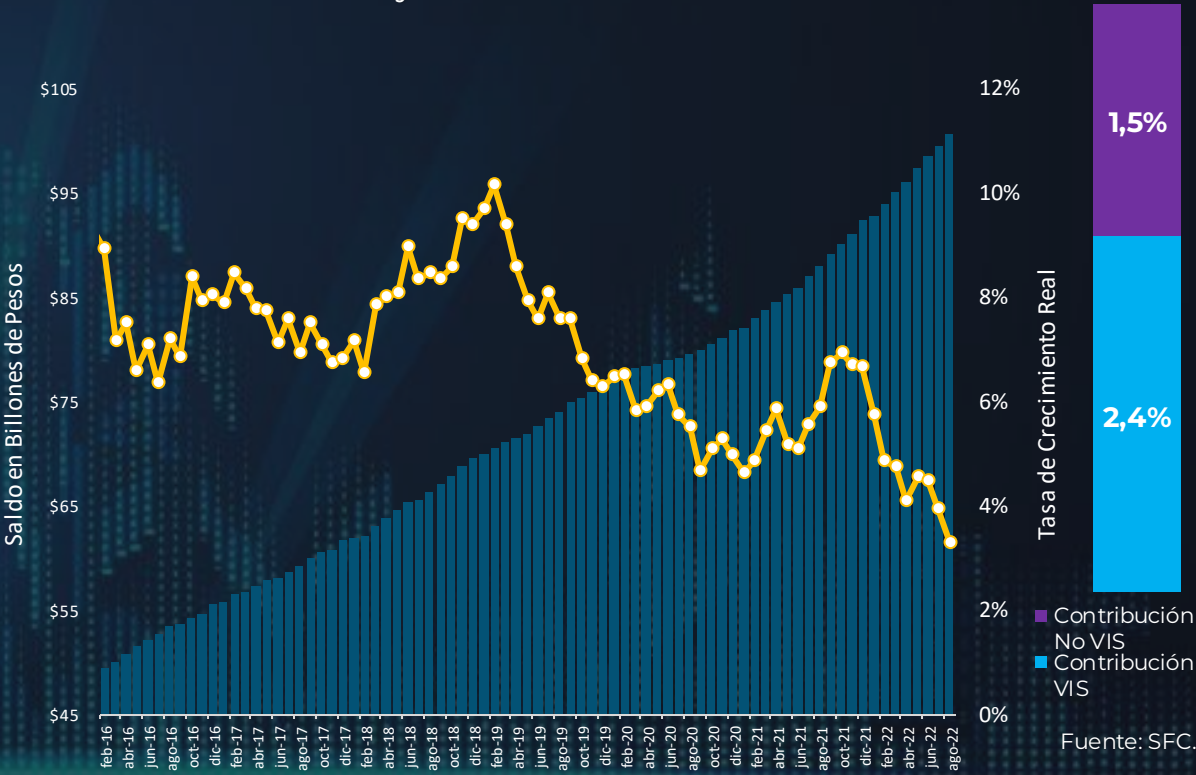
Saldo y crecimiento de la cartera



	Jul-20	Jul-22
% de aprobación comercial	81.4%	84.2%

Adquisición de vivienda

Saldo y crecimiento de la cartera

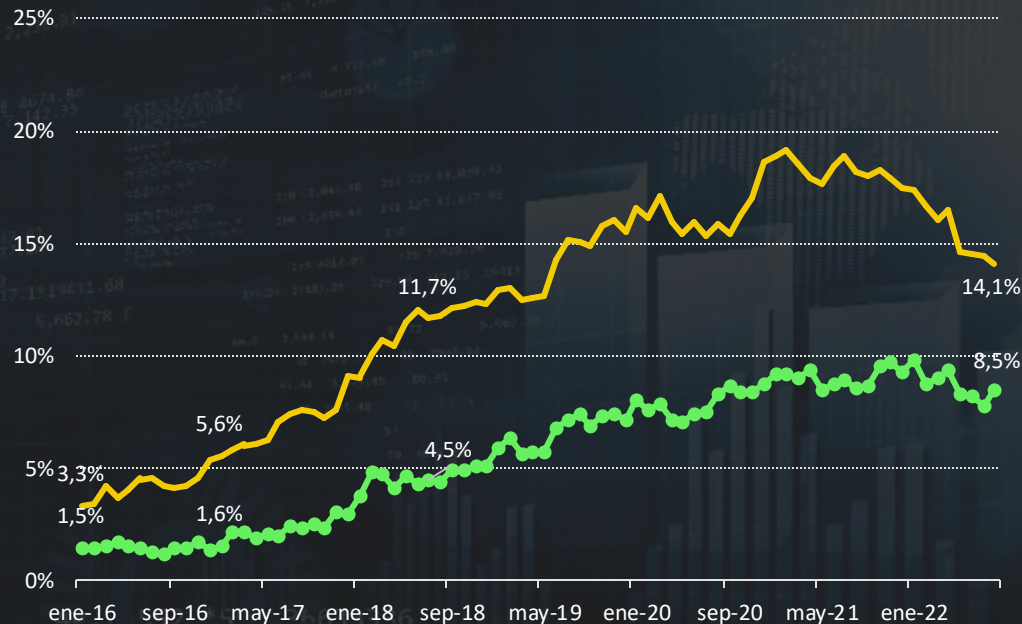


	Jul-20	Jul-22
% de aprobación vivienda	64.1%	67.9%

# Los indicadores de calidad tanto en construcción como en adquisición de vivienda evidencian una tendencia decreciente desde enero de 2021

## Constructor de vivienda residencial

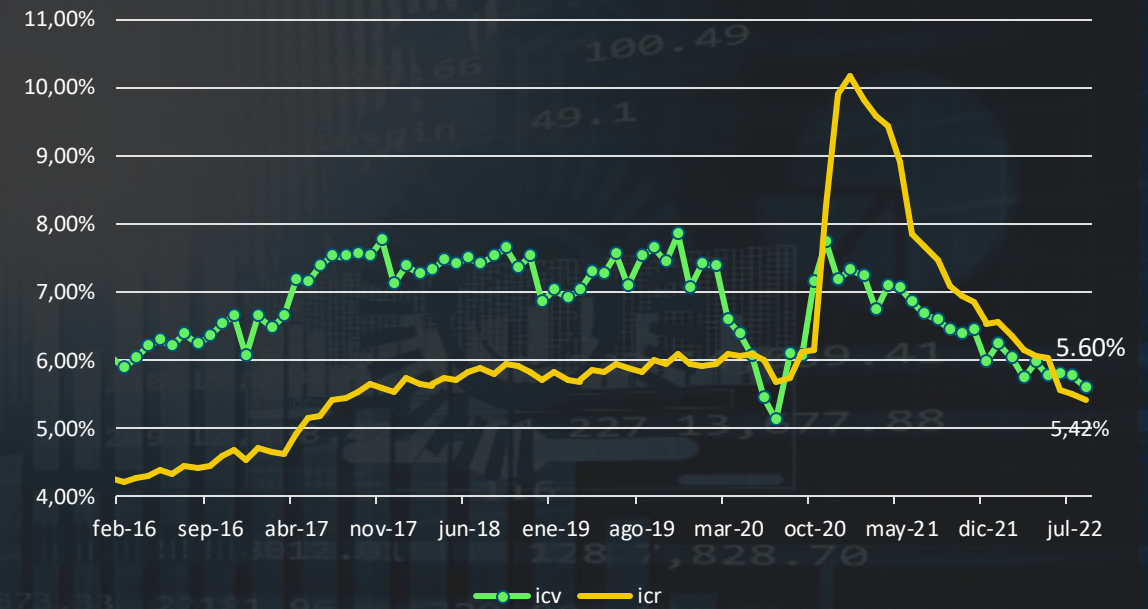
Calidad por mora y por riesgo



Fuente: SFC.

## Adquisición de vivienda

Calidad por mora y por riesgo



Fuente: SFC.



Una visión prospectiva del riesgo implica poder **anticipar los cambios de ciclo y sus efectos** en el comportamiento de pago de los deudores, en el apetito de compra y, por ende, en la demanda de crédito.

La confluencia de factores descrita puede afectar la oferta y la demanda del sector constructor, en consecuencia, **la identificación prospectiva de riesgos por parte de las vigiladas es aún más necesaria**



## Constructor (oferta)



Identificación de factores de riesgo y establecimiento de planes de acción.



Realizar sensibilización de los cambios en costos y ventas e impacto sobre la capacidad financiera del constructor.



Detección temprana de alertas en los proyectos, mediante sensibilización de presupuestos (costos y ventas)



Monitoreo periódico de análisis de riesgos inherentes y su impacto prospectivo en presupuestos (avance de obra, % de comercialización, cierre financiero).



Desembolsos de acuerdo con avances de obra y priorizando costos.



Alternativas de normalización de cartera:

- Prórrogas comerciales
- Modificaciones o Reestructuraciones



## Comprador (Demanda)



Seguimiento al comportamiento del portafolio con enfoque prospectivo (tasa de interés, inflación).



Comunicación proactiva con los deudores con cartera en UVR, para identificar posibles afectaciones.



Alternativas de cambios en el sistema de amortización de UVR a Pesos.



Acompañamiento a los deudores con estrategias de normalización (prórrogas, ampliación de plazo).

Así, los **constructores podrán dar continuidad** a sus proyectos y los **hogares suavizar el impacto** de los choques sobre su ingreso.

El sistema financiero está en capacidad de responder a estos desafíos exógenos y **contribuir a la financiación de oferta y demanda** en la actividad edificadora



### Cartera

	Julio 2021	Julio 2022	
Cartera /Total Act.	66.36%	67.48%	↑
Crecimiento cartera total	-0.77%	5.71%	↑
Crecimiento Cartera comercial	-4.50%	3.05%	↑
Crecimiento Cartera de vivienda	5.55%	3.93%	↓



### Cobertura

	Julio 2021	Julio 2022	
Por mora comercial	146.71%	174.95%	↑
Por mora vivienda	102.21%	123.33%	↑



### Calidad

Por mora comercial	4.36%	3.12%	↓
Por mora vivienda	3.60%	2.86%	↓



### Solidez

Capital (Solvencia total EC)	21.81%	17.57%	> mín. 9.0%
Liquidez de corto plazo (IRL EC)	196.8%	192.1%	> min 100%
% de retención de utilidades*	69.6%	63.8%	> 2017: 56.7%

Sin embargo, es prioritario **promover el uso y acceso a vehículos del mercado de capitales** que impulsen la actividad del sector constructor conforme sus necesidades.



Número  
de fondos

33\*

Ago-22

\$3,5 b



Activos  
administrados (AUM)  
Billones de pesos

17.1 b  
Ago-22

6.9 b



Un aliado del  
sector constructor

- Dan **viabilidad financiera** a grandes desarrollos
- Son una **alternativa de apalancamiento** a proyectos de alto impacto económico.
- Permiten una **estructuración desde etapas** tempranas del ciclo de creación de activos (búsqueda de terrenos, estudios, etc)
- **Instrumentos sociales** de urbanismo: impactan zonas, cambios de uso y destino y potencian el desarrollo regional

FCP  
Inmobiliarios

FICs  
Inmobiliarios

Cartera  
titularizada

Los recursos de los **multilaterales** canalizados en el mercado de capitales **serán fundamentales** y exigirán el cumplimiento de principios **ASG**.

Asegurar la  
**estabilidad** permite  
consolidar un  
ecosistema financiero  
que genere **bienestar**  
**y progreso** para  
personas, hogares y  
empresas



## Más allá del financiamiento verde

Incorporar en el ADN de las entidades vigiladas los **asuntos climáticos** como fuente de riesgos y oportunidades, asegurando su gestión e impulsando una transición organizada.

Hoja de ruta que contará con el apoyo de la Unión Europea, el BID y WWF.



# Hitos de la **estrategia SFC** de enverdecimiento



CE de divulgación  
ASG y climático



Encuestas de riesgos  
y oportunidades del  
cambio climático



Desarrollo de una  
taxonomía verde



Análisis de alineación a  
escenarios de transición  
para AFP



Mejores prácticas  
ASG para AFP



Fortalecimiento  
de capacidades



Documento técnico de  
reportes ASG



Guía de gestión  
de riesgos  
climáticos para  
bancos



Guía y circular externa  
de bonos verdes y  
sostenibles



Interacción con  
redes globales NGFS  
y SBN, GFS y AP



Guía inversiones AFP en  
fondos de capital  
privado



Análisis de sensibilidad  
de bancos frente a  
riesgos climáticos



Taxonomía  
verde



Productos  
innovadores



Incorporación  
asuntos ASG



Transparencia



Herramientas de  
medición y supervisión



Transversal: asistencia  
técnica, coordinación y  
capacidades

# En esta estrategia se resalta el paso dado por Colombia en la construcción de la Taxonomía Verde: una **herramienta que fomenta la inversión directa en sectores verdes**



## Definición

Guía para la financiación verde a partir de criterios de clasificación de actividades económicas y activos ambientalmente sostenibles.



## Sectores

- Energía
- Construcción
- Gestión de residuos y captura CO2
- Agua
- Transporte
- TIC
- Manufactura
- Ganadería
- Agricultura
- Forestal



## Objetivo

**Alinear** al sector privado con los objetivos nacionales y con los compromisos internacionales de Colombia hacia la mitigación y adaptación del cambio climático.

**Asegurar** la coherencia con estándares y taxonomías internacionales para garantizar la facilidad de acceso de inversionistas y mercados financieros internacionales.

**Evitar** el 'greenwashing' o engaño verde y asegurar la transparencia e integridad de los mercados financieros en Colombia.

Descárguela en  
su dispositivo





@SFCsupervisor



Superintendencia Financiera  
de Colombia



superfinanciera



Superintendencia Financiera  
de Colombia



superfinanciera



**super@superfinanciera.gov.co**  
**www.superfinanciera.gov.co**