

16 de octubre de 2025

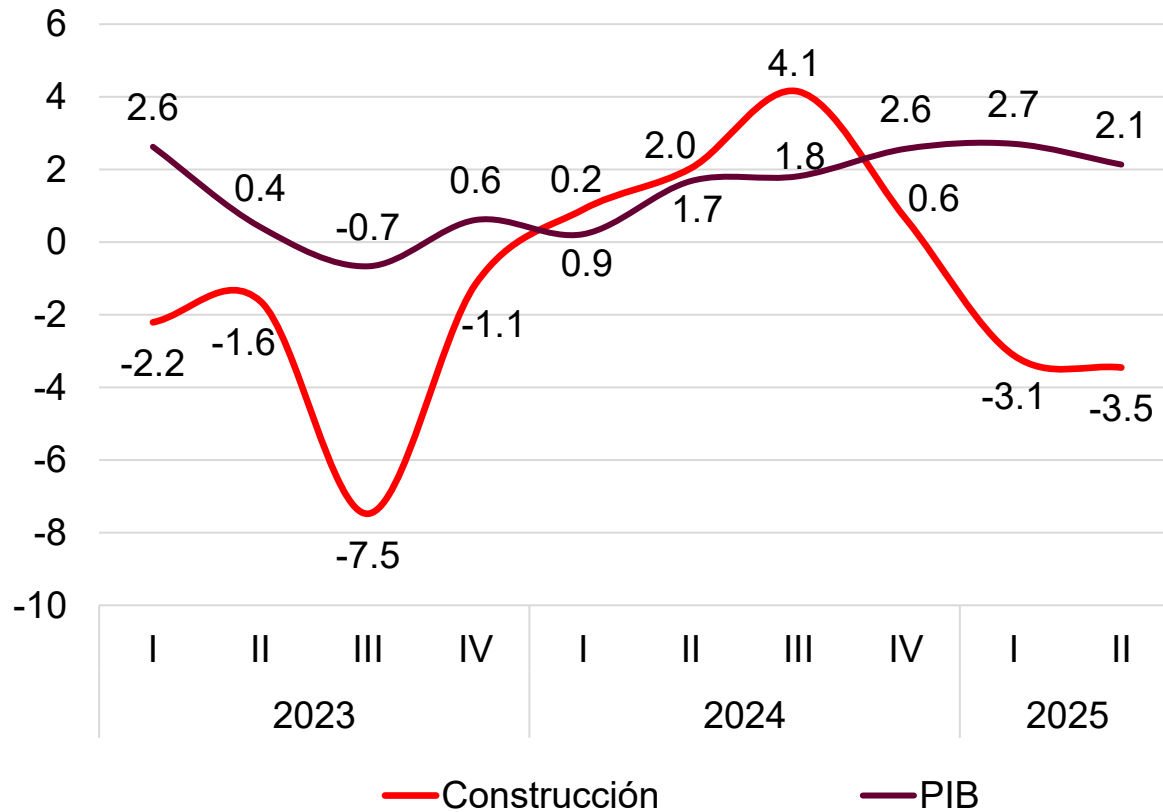
# Infraestructura y vivienda

José Ignacio López  
*Presidente*

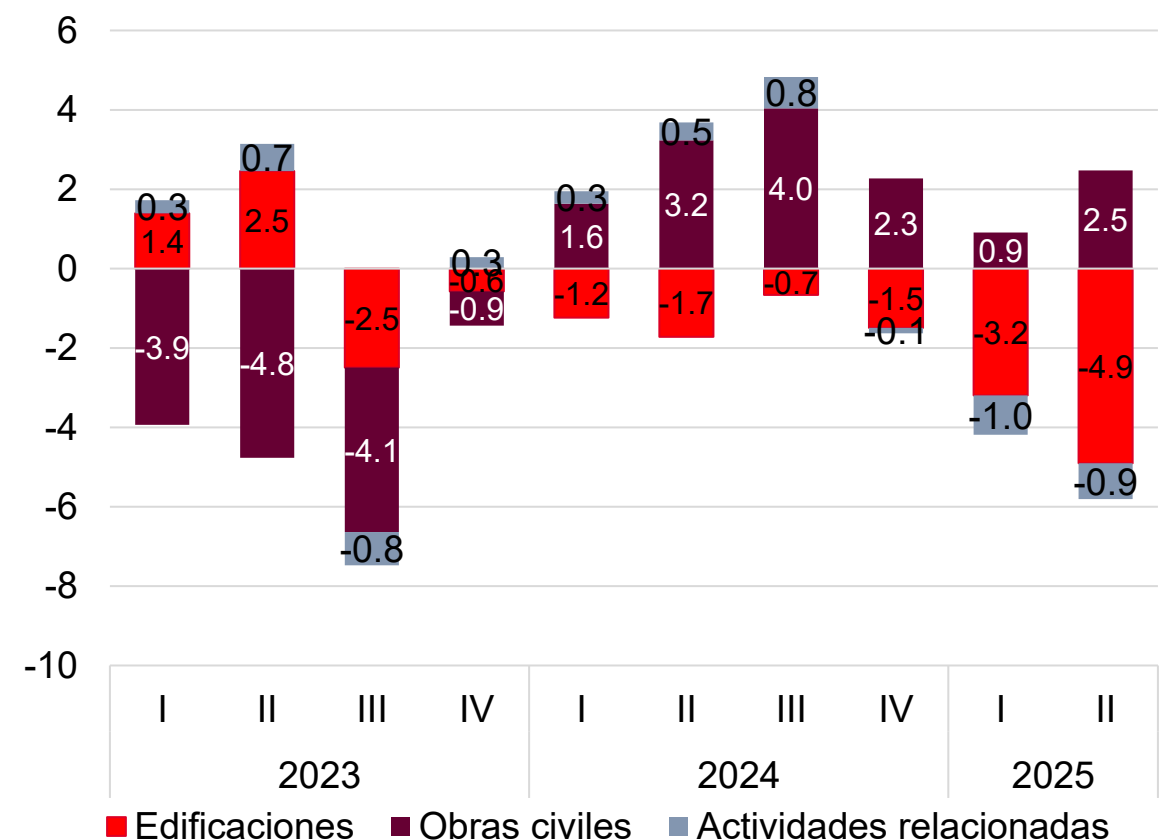


# La actividad de construcción se contrae en 2025, el crecimiento en obras civiles no compensa la caída del rubro de edificaciones

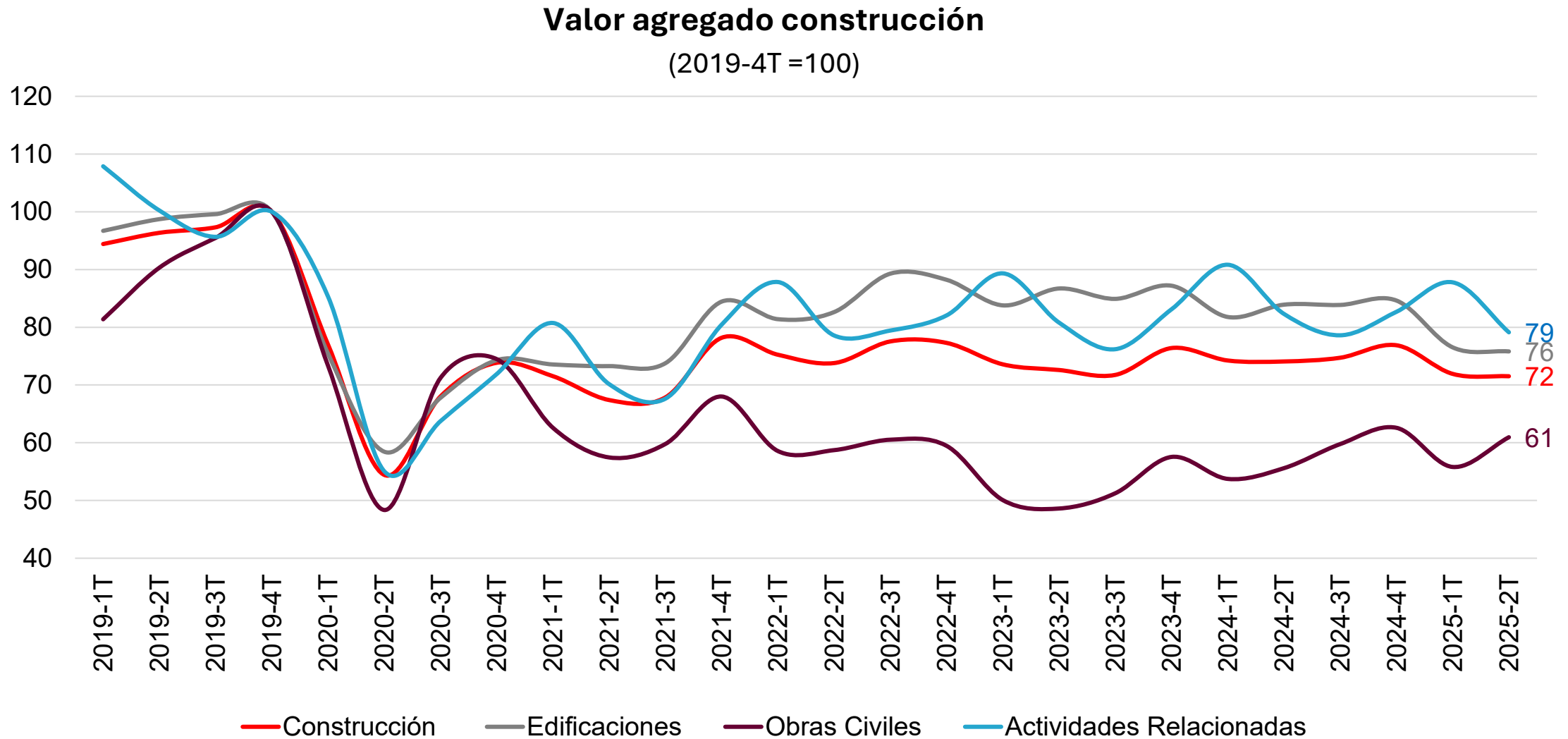
## PIB y valor agregado construcción (variación % anual)



## Contribuciones al valor agregado del sector (puntos porcentuales, 2024)

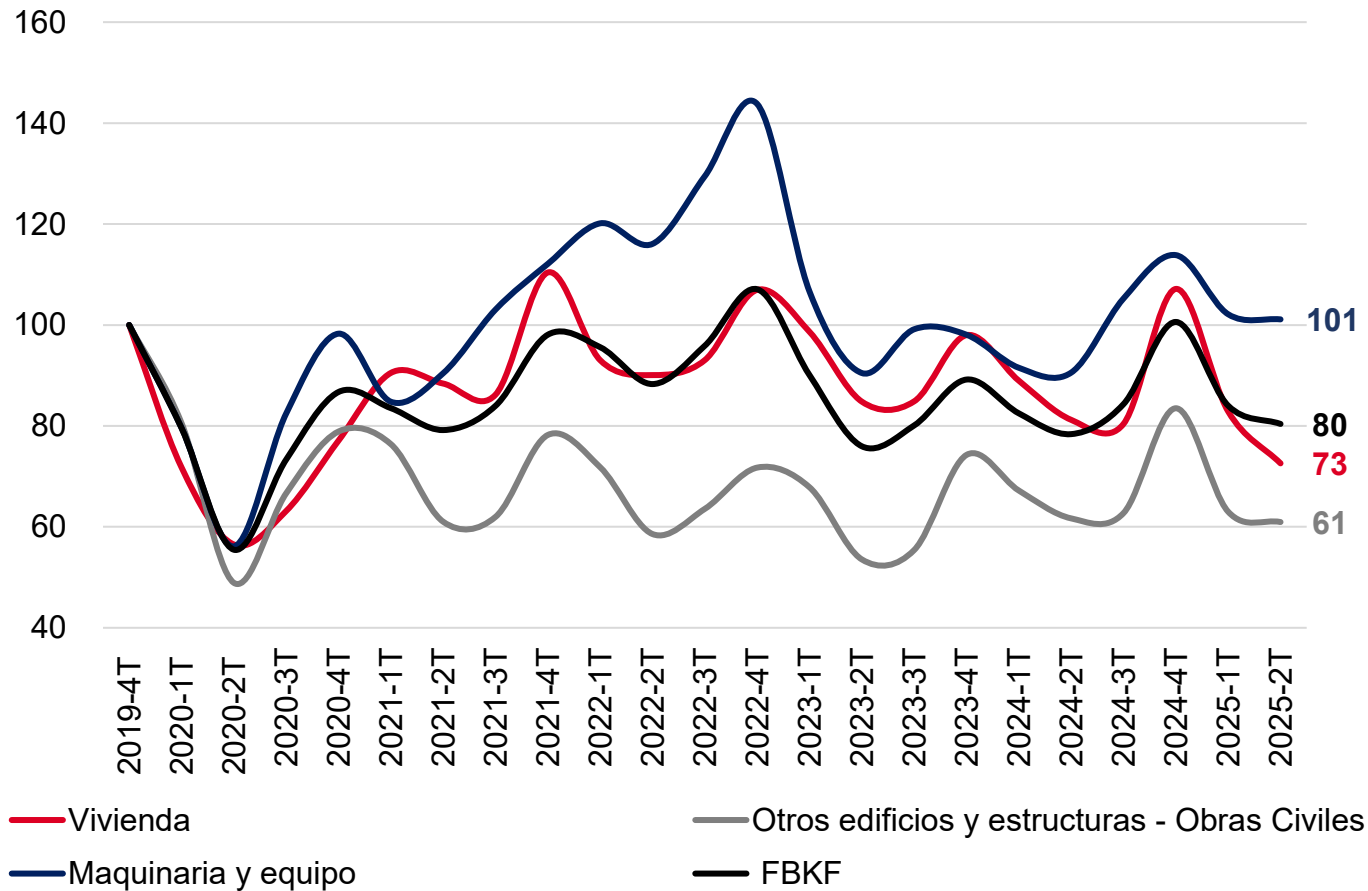


# A pesar de la reciente recuperación en obras civiles, su nivel de actividad es 39% inferior a prepandemia

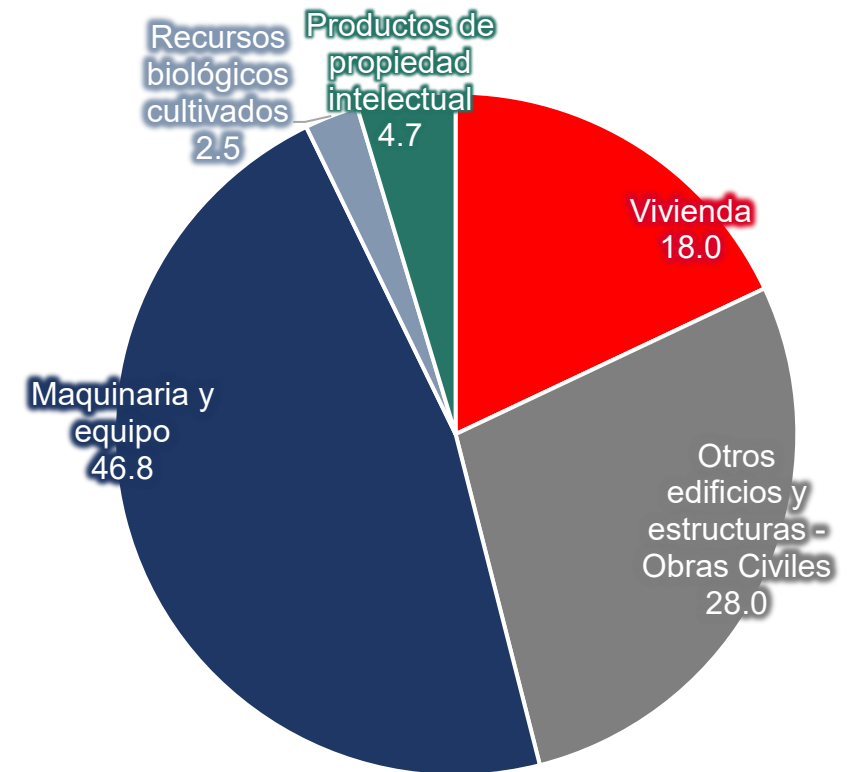


# El componente de inversión asociado a obras civiles y vivienda son los mas rezagados

Formación bruta de capital fijo por componentes  
(índice base 2019-4T=100)



Participación por tipo de activo dentro de la inversión  
(%, 2025-2)



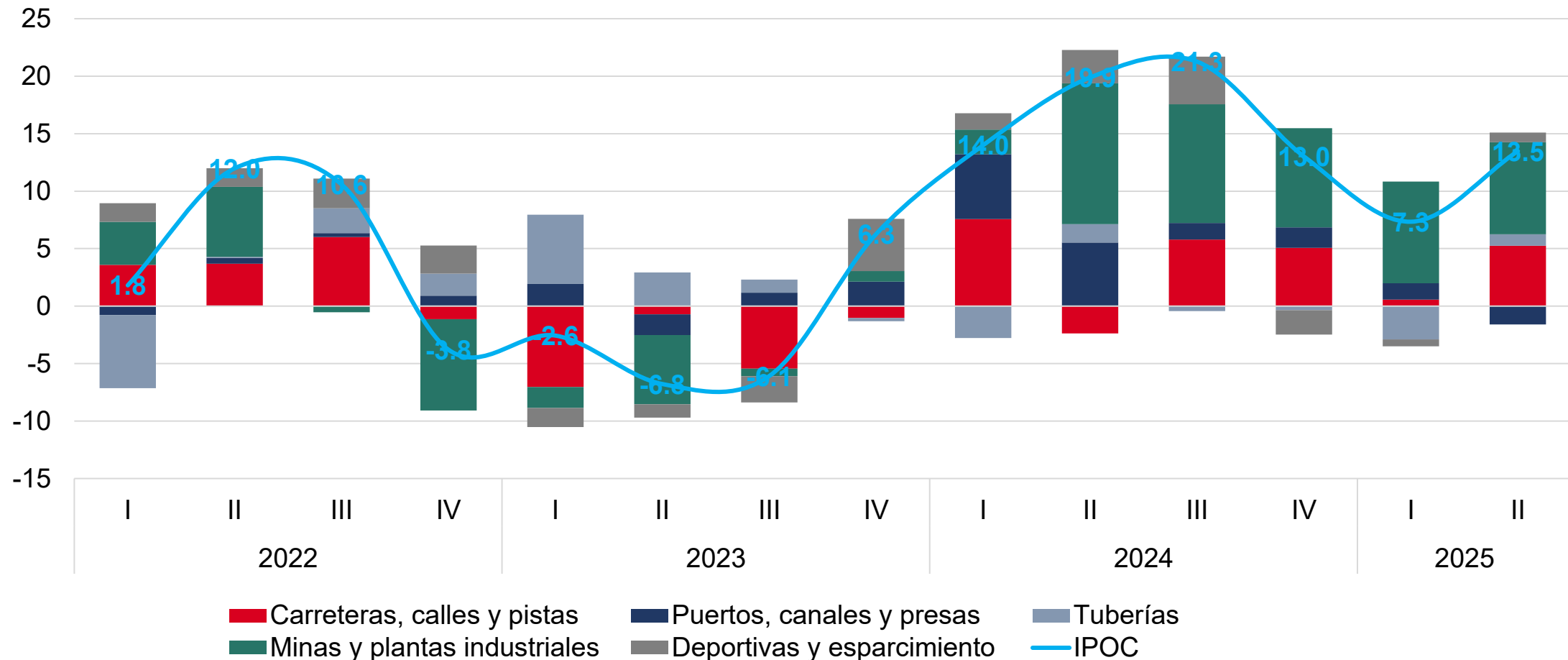
# • **Obras civiles**

Entre señales de reactivación y  
desafíos estructurales



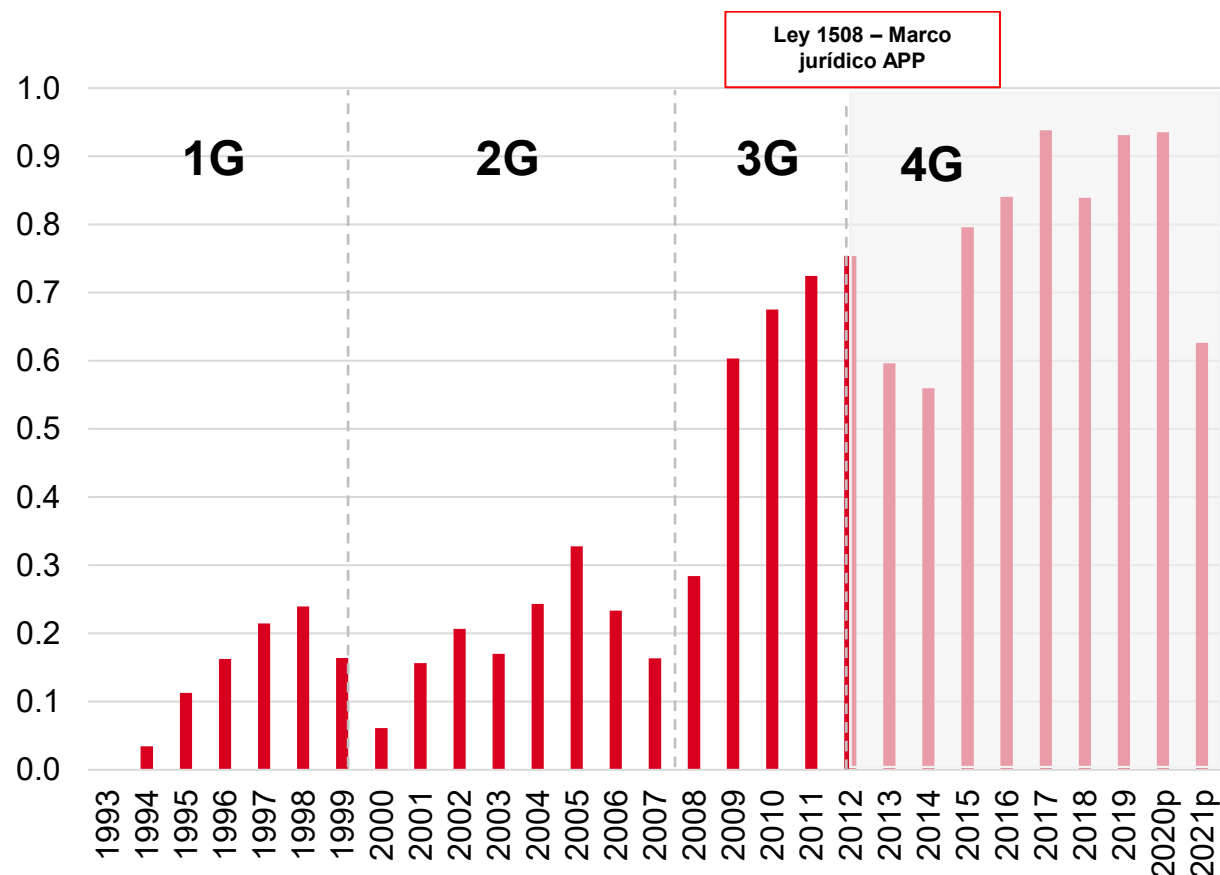
# La aceleración en 2025 va por cuenta de los proyectos mineros y de la reactivación de los carreteros

**Indicador de Producción de Obras Civiles (IPOC)\***  
(var. % anual del indicador y contribución en puntos porcentuales por componente)

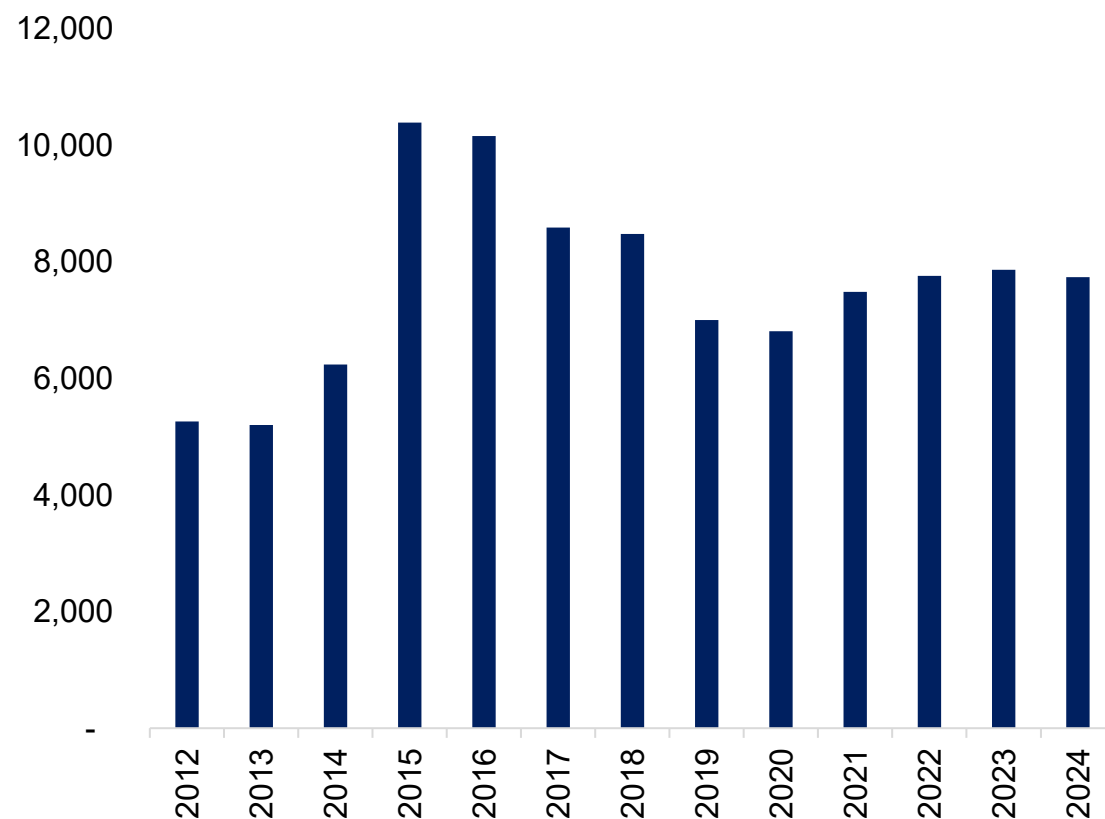


# La reactivación es insuficiente frente a un modelo que ha probado ser exitoso como el de las APP que transformaron la red vial

Inversión privada en infraestructura de transporte  
(% del PIB)



Kilómetros de vías concesionadas



Fuente: cálculos ANIF con base en DNP y Ramírez *et al.* (2021) y Transporte en cifras 2024.

# El legado de las 4G: 91,9% de avance, \$132 billones en inversión y 19 departamentos beneficiados

## Proyectos 4G

### Estado de los 30 proyectos

- 15 Operación
- 11 Construcción
- 2 Pre-construcción
- 1 Terminación anticipada

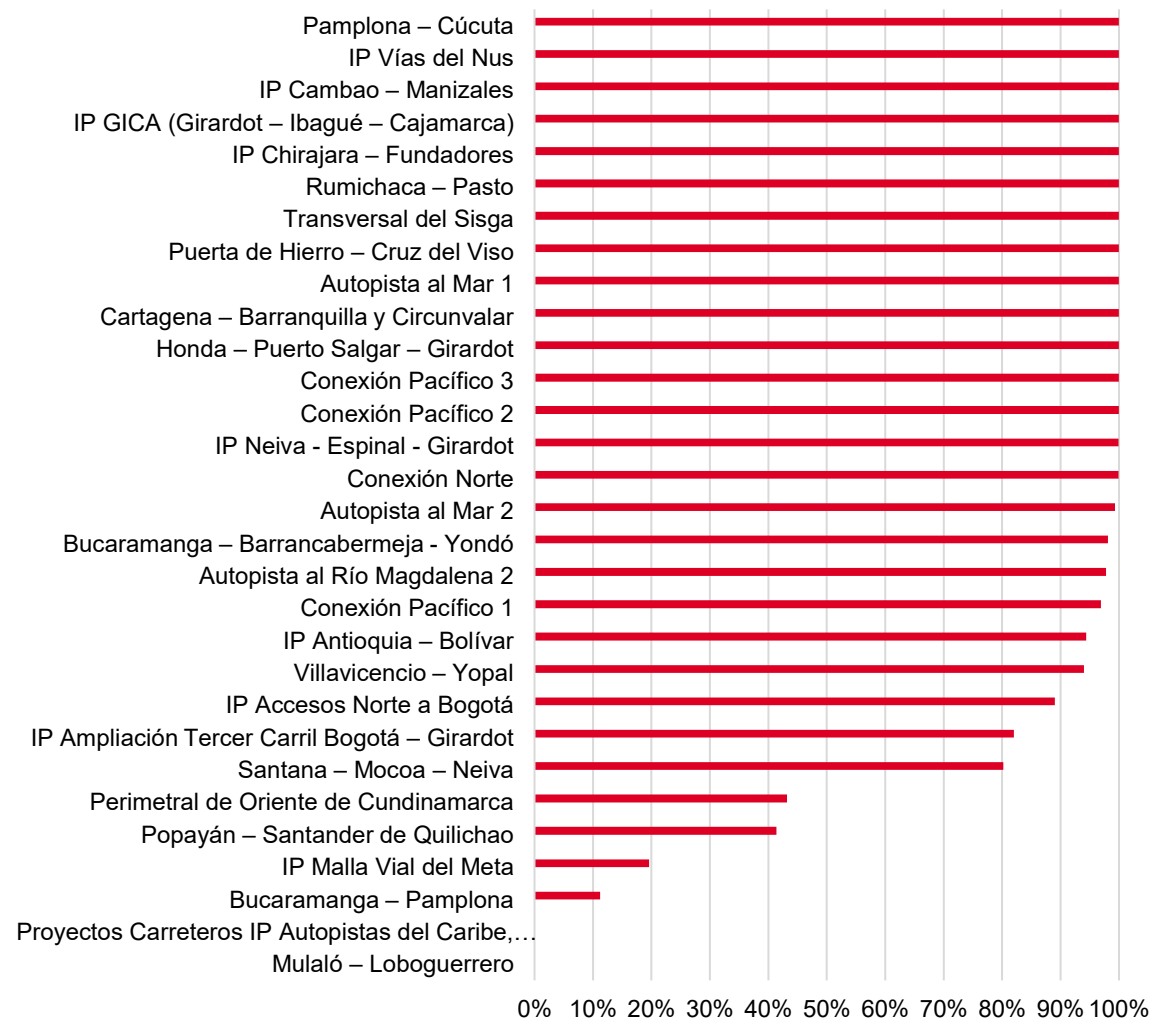
Avance total **91,9%**

Beneficiados **19** departamentos  
**30 mil** empleos generados

### Inversión

| CAPEX                   | OPEX                    |
|-------------------------|-------------------------|
| <b>\$65,60 billones</b> | <b>\$66,66 billones</b> |

### Estado de avances proyectos 4G (septiembre 2025)





# Los cuellos de botella en licenciamiento ambiental, permisos administrativos y los retos fiscales han limitado el avance de las 5G

## Proyectos 5G

### Estado de los 6 proyectos adjudicados

4 Construcción

2 Pre-construcción

Avance total **5,06%**

**Beneficiados** 7 departamentos  
**3.000** habitantes (promedio)  
**5.738** empleos generados

### Inversión

CAPEX

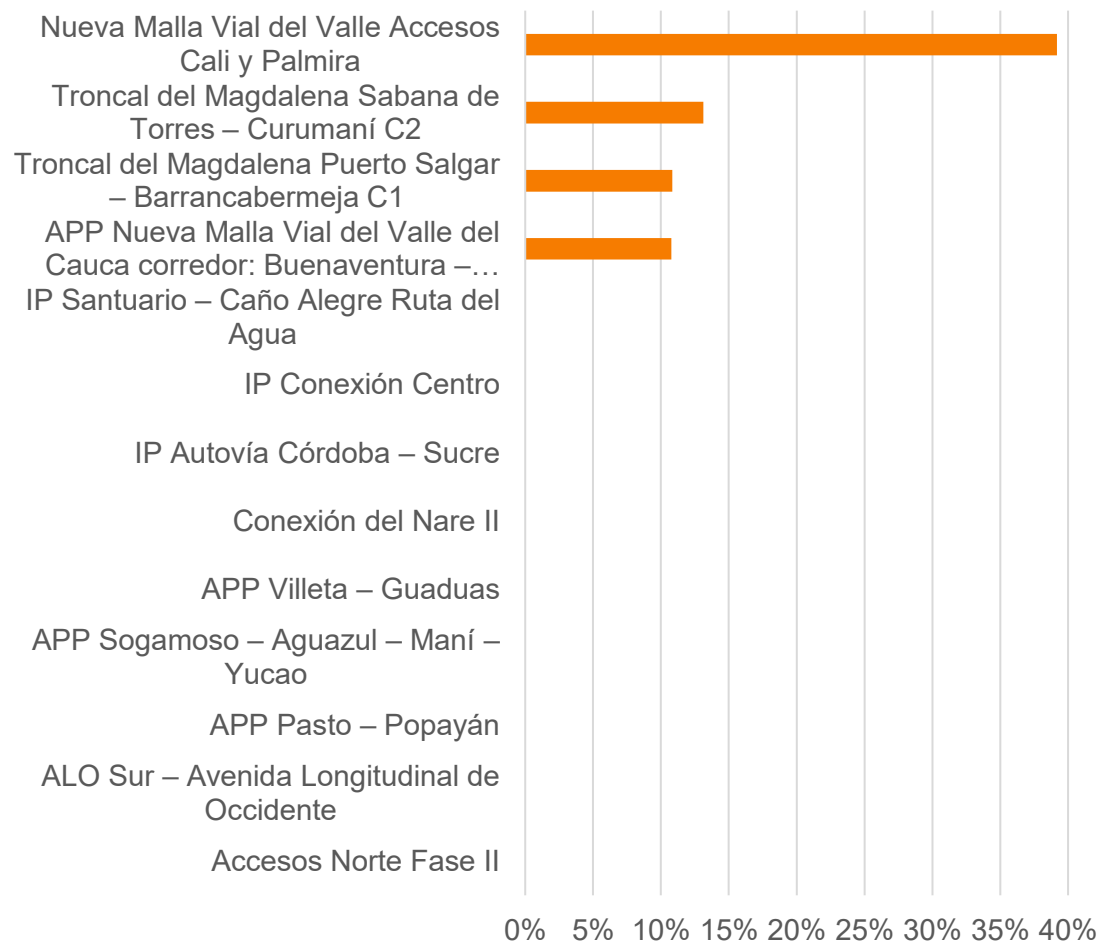
**\$15,21 billones**

OPEX

**\$11,41 billones**

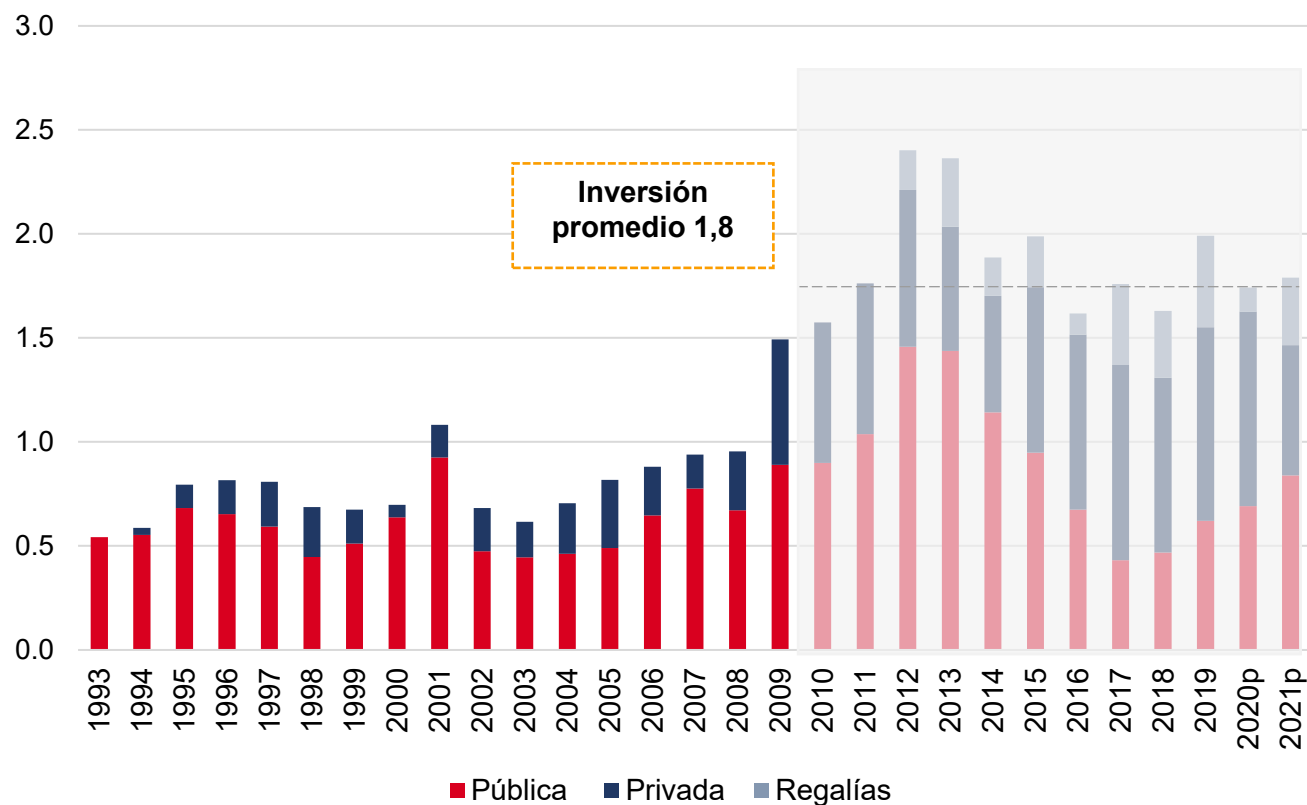
### Estado de avances proyectos 5G

(Var % 12 meses y miles, septiembre 2025)



# Para responder a las necesidades de infraestructura del país necesitamos más inversión en el sector

## Inversión total en infraestructura de transporte (% del PIB)



## Plan Maestro Transporte Intermodal

**Primer Periodo (2023-2035),** estima una inversión de **\$165,9 billones** a precios de 2024. Contempla 4 proyectos fluviales, 3 férreos, 4 marítimos, 34 viales y 13 intervenciones aeroportuarias.

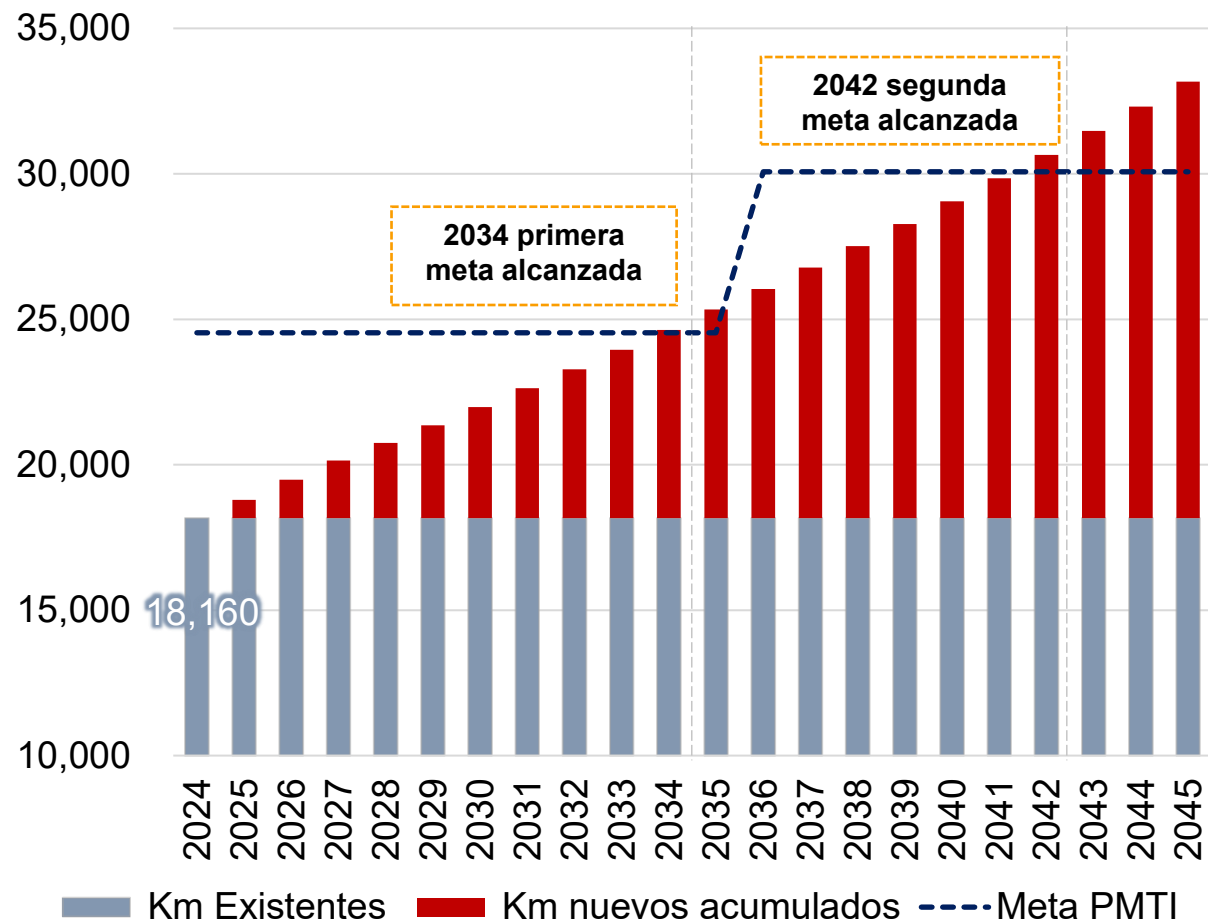
**Segundo periodo (2036-2045)** contempla una inversión de **\$105,9 billones**, Incluye 34 intervenciones en todos los modos de transporte, con un predominio del modo carretero.

\*Plan Maestro de Transporte Intermodal

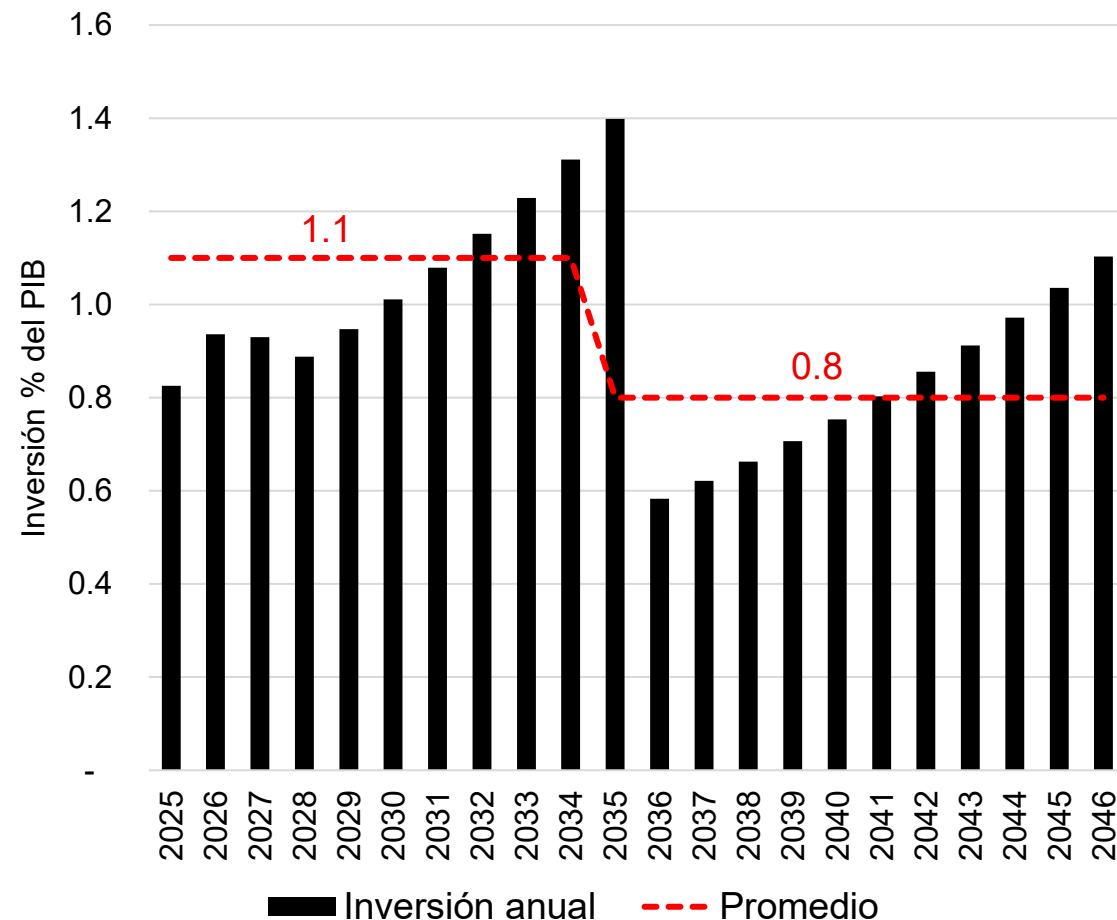
**Fuente:** cálculos ANIF con base en Transporte en Cifras 2021 – Ministerio de Transporte, DNP - 2021 Participación Privada en Proyectos de Infraestructura y SGR

# Colombia requiere una inversión anual entre el 1,1% y 0,8% del PIB solo para cerrar brechas en infraestructura vial

## Expansión proyectada de la red vial primaria (kilómetros)



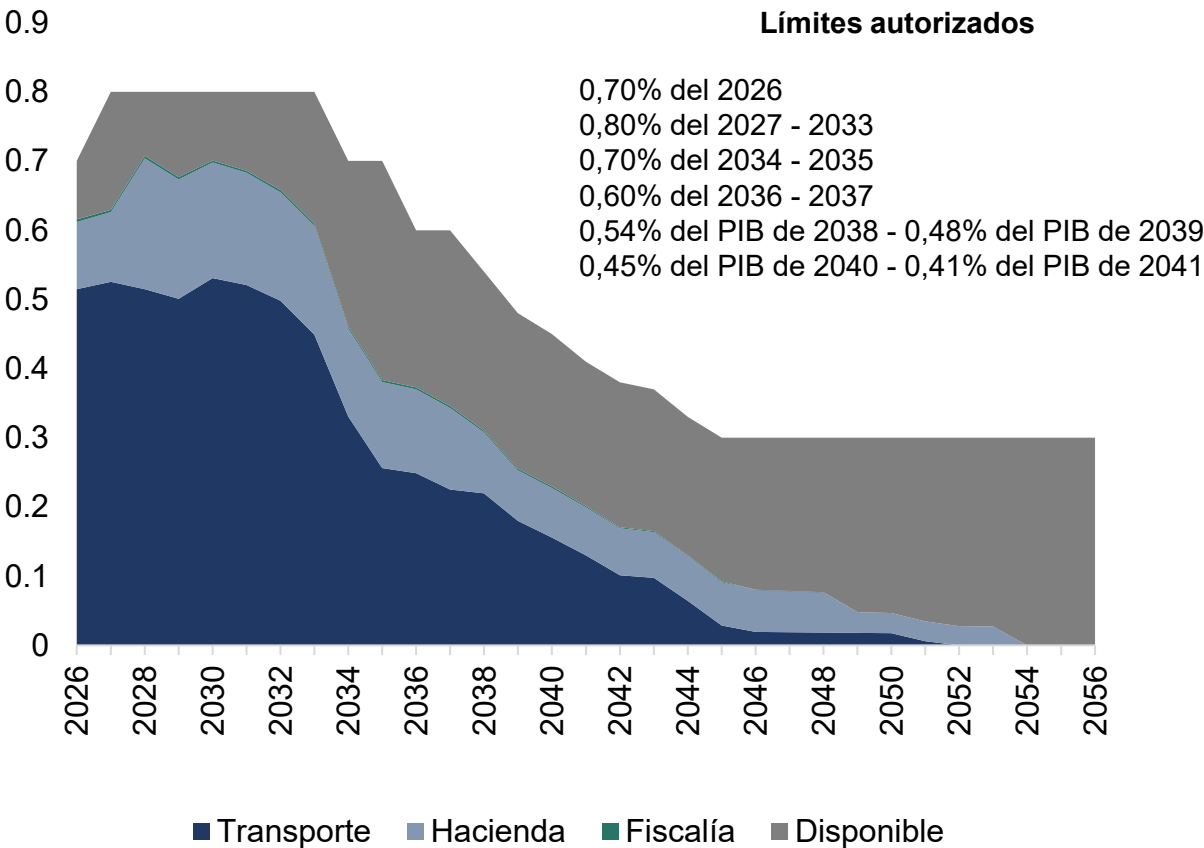
## Inversión anual requerida red vial primaria (% del PIB)



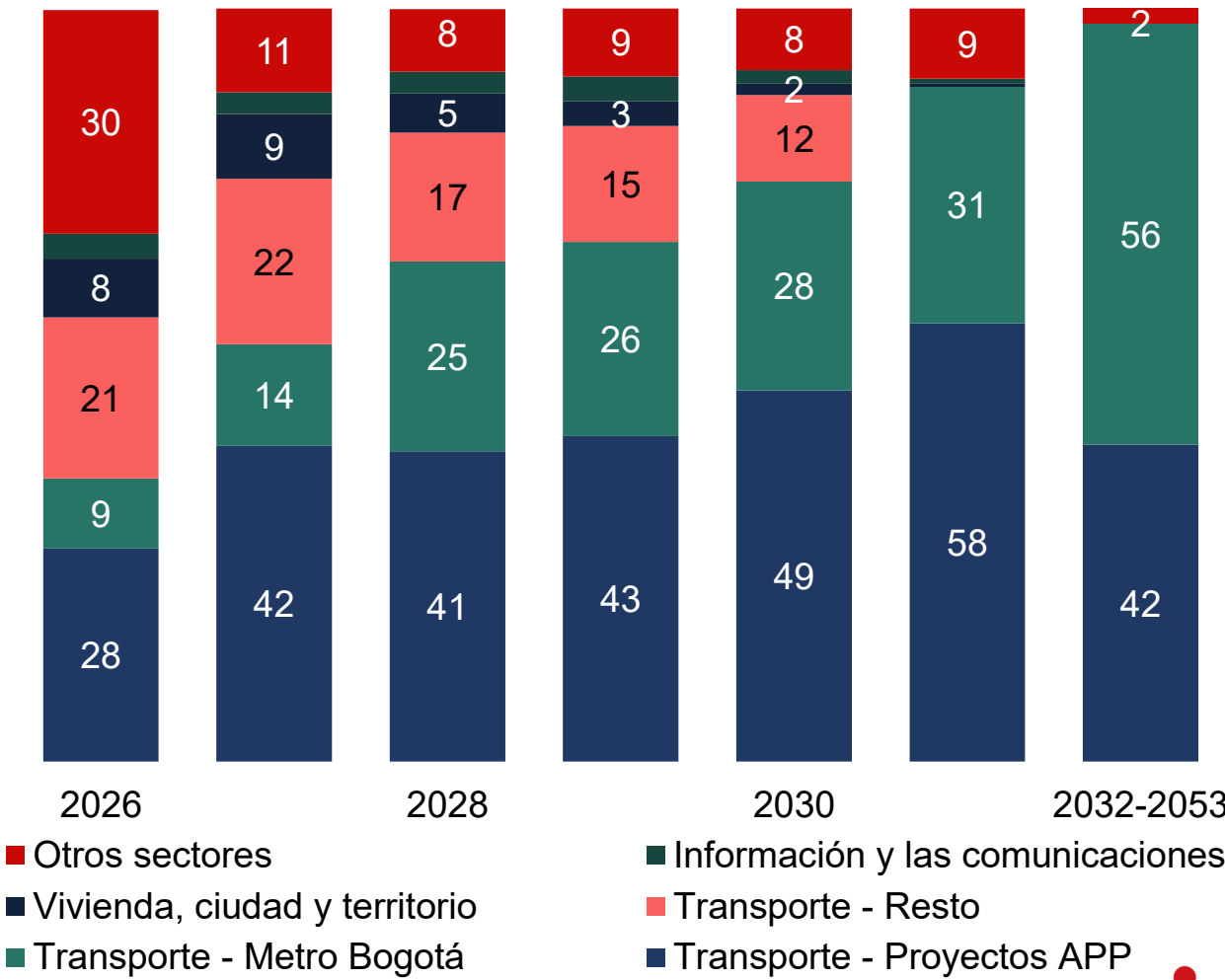


# Las necesidades de infraestructura vial (1,1% del PIB) superan la capacidad del cupo APP (0,8%), que además debe compartirse entre múltiples sectores

### Cupos de Vigencias futuras para APP (% del PIB)



### Participación % por sectores VF autorizadas



Fuente: elaboración ANIF con base Marco Fiscal de Mediano Plazo

# Para cerrar la brecha de financiamiento se requiere activar mecanismos complementarios y fortalecerlos con ajustes estratégicos

## Mecanismos a fortalecer

### Obras por impuestos

#### Desafíos

- **Dependencia del cupo CONFIS:** recursos limitados por techo anual aprobado.
- **Limitación geográfica:** restringido a ZOMAC y PDET.
- **Límite de participación:** máximo 50% del impuesto de renta.

#### Recomendaciones

- **Obras por impuestos futuros:** comprometer % del impuesto de renta de varios años.
  - Supera límite actual del 50% anual.
  - No presiona vigencias futuras del PGN.
- **Esquemas colaborativos:** Permitir que varias empresas se articulen para el financiamiento conjunto de megaproyectos logrando la distribución de riesgos entre participantes.
- **Superar restricción actual a ZOMAC/PDET.**

### Contribución nacional de valorización (CNV)

#### Desafíos

- **Caso Cartagena-Barranquilla:** cobros a predios a varios kilómetros de la obra
- Calidad irregular de información catastral.
- Rechazo ciudadano por percepción de cobros desproporcionados.

#### Recomendaciones

- **Expedir metodología rigurosa** para cuantificar el beneficio esperado de las obras
- Articular la metodología con avances en **catastro multipropósito.**
- **Actualizar marco legal:** definir claramente elementos de la obligación tributaria y criterios para delimitar área de influencia

# Más allá de Obras por Regalías: uso estratégico del SGR como fuente directa de financiamiento

## Mecanismos a fortalecer

### Obras por Regalías

#### Desafíos

- **Restricción geográfica:** limitado exclusivamente a territorios productores.

#### Recomendaciones

- **Regalías, aprovechamiento estratégico del SGR:**

Ventaja SGR vs. Obras por regalías:

- SIN restricción geográfica al territorio productor (según tipo de asignación).
- Permite concentrar recursos en proyectos regionales/nacionales de alto impacto.

### Formas de hacerlo

1

#### Vigencias futuras de regalías

- Comprometer hasta 50% de regalías futuras en un horizonte de hasta 8 años (4 bienios).

2

#### Asignaciones estratégicas

- **Regional (34%):** Corredores estratégicos multiregionales.
- **Directas (25%):** Libre disposición en municipios productores.
- **Local (15%):** Infraestructura básica en municipios vulnerables.

3

#### Fuente de cofinanciación de APPs

- Aplicable a APPs de iniciativa pública
- Reduce dependencia de peajes y VF del PGN.

# Vivienda

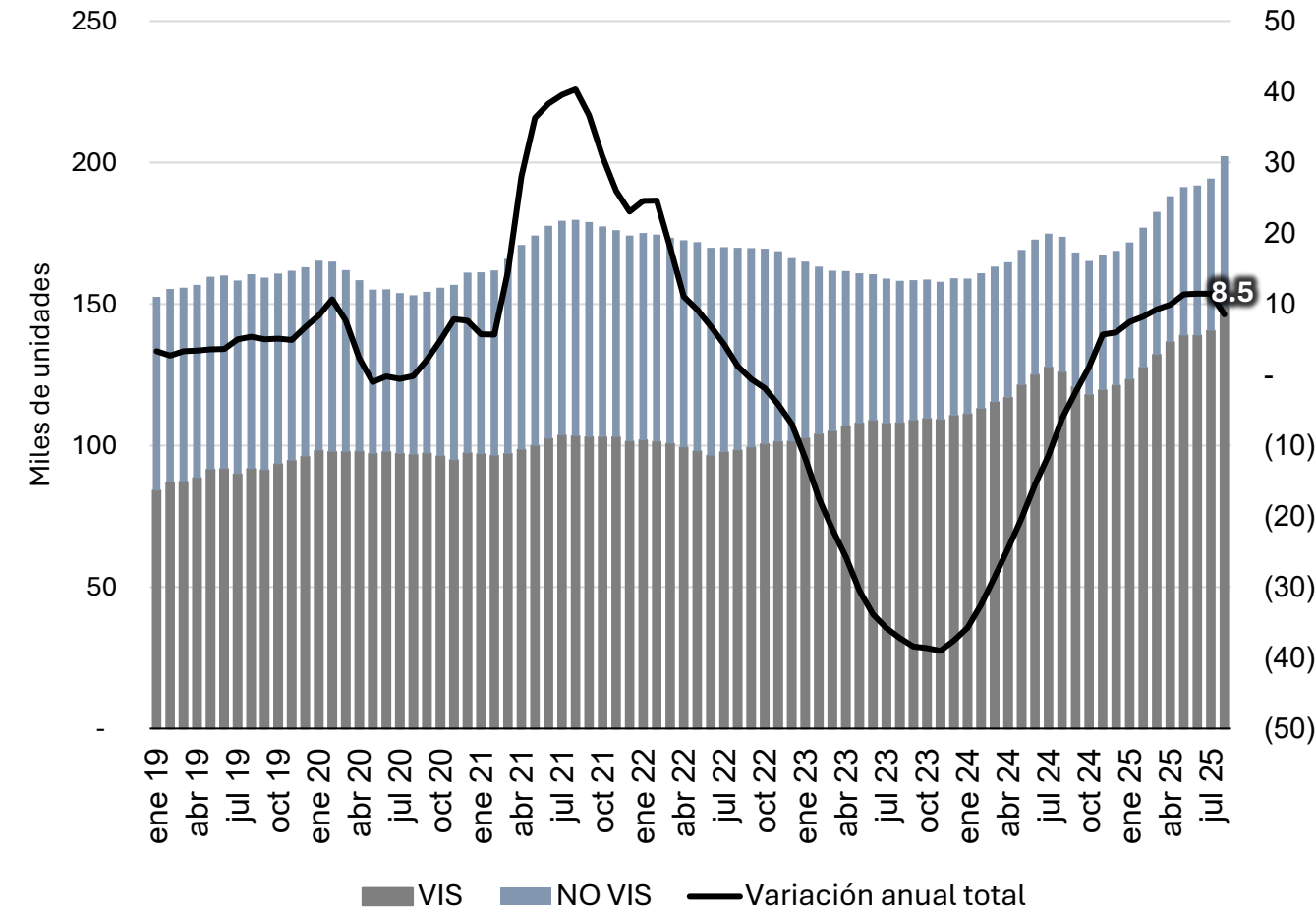
## Señales de alerta



# Tras tres años en terreno negativo, ventas y lanzamientos retornan al crecimiento en 2025

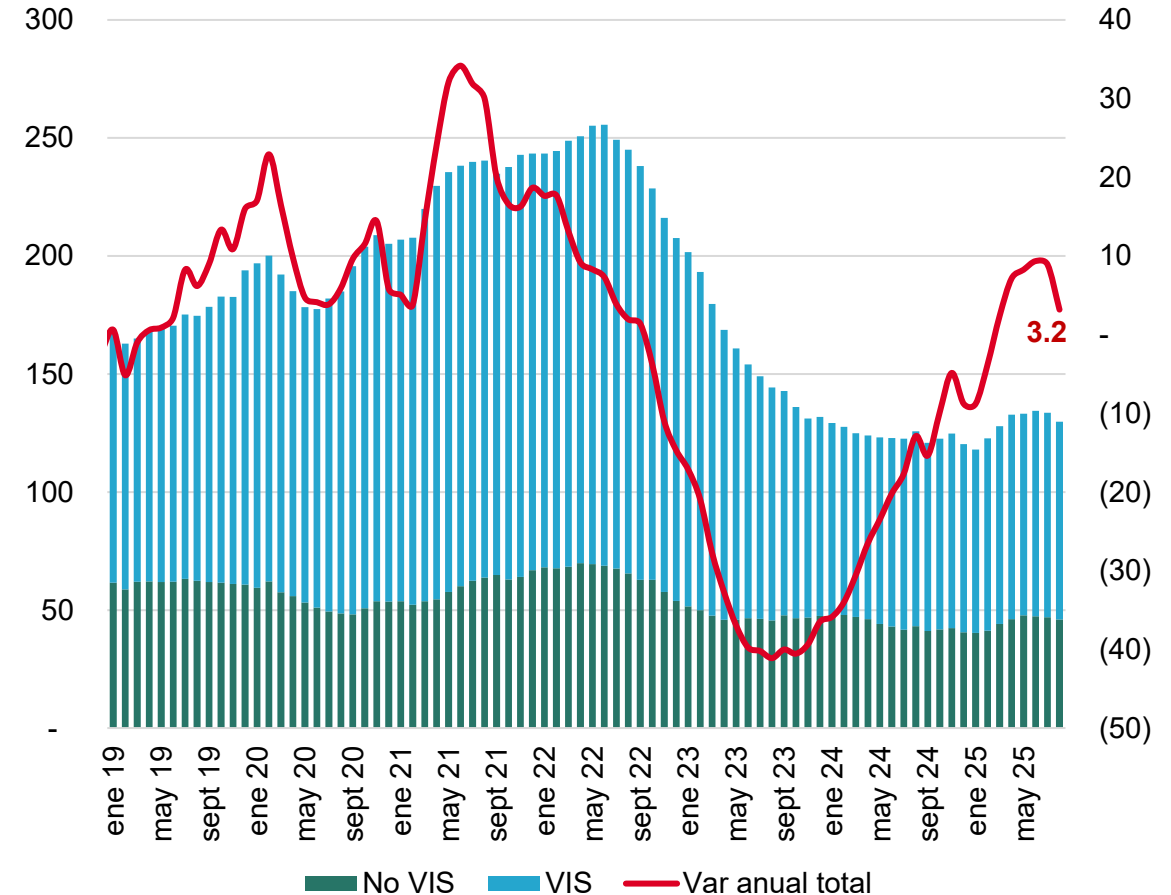
## Ventas

(Miles y var % 12 meses, ago 2025)



## Lanzamientos

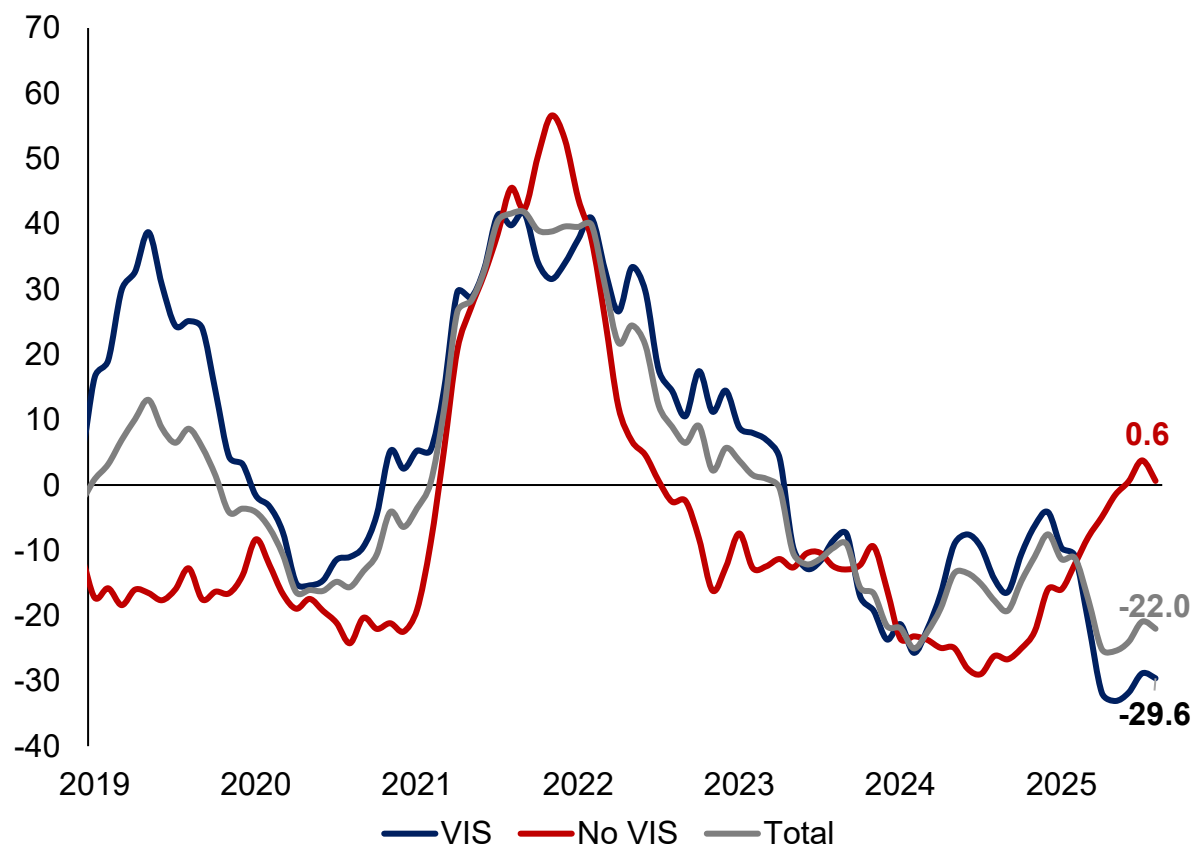
(Miles y var % 12 meses, ago 2025)



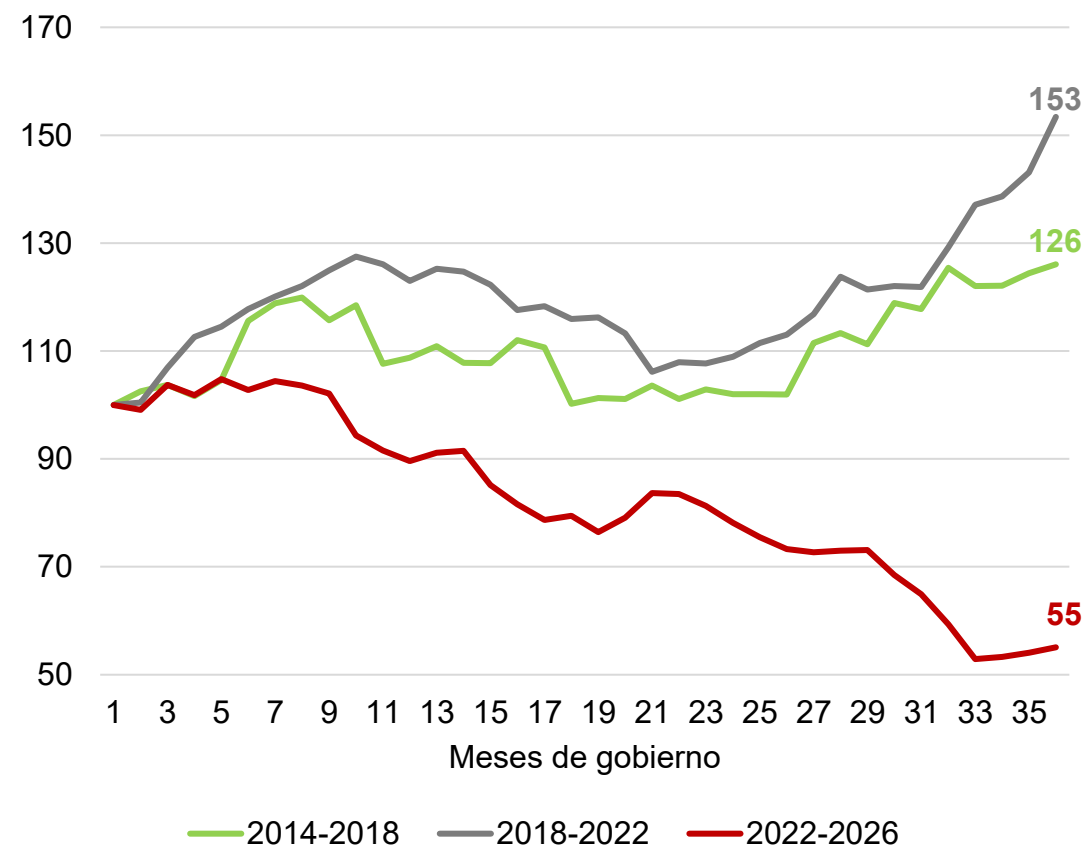


# Sin embargo, detrás del repunte comercial persiste una crisis, tres años consecutivos de deterioro llevan a las iniciaciones VIS a mínimos históricos

**Iniciaciones de obra**  
(Var. % 12 meses, ago 2025)

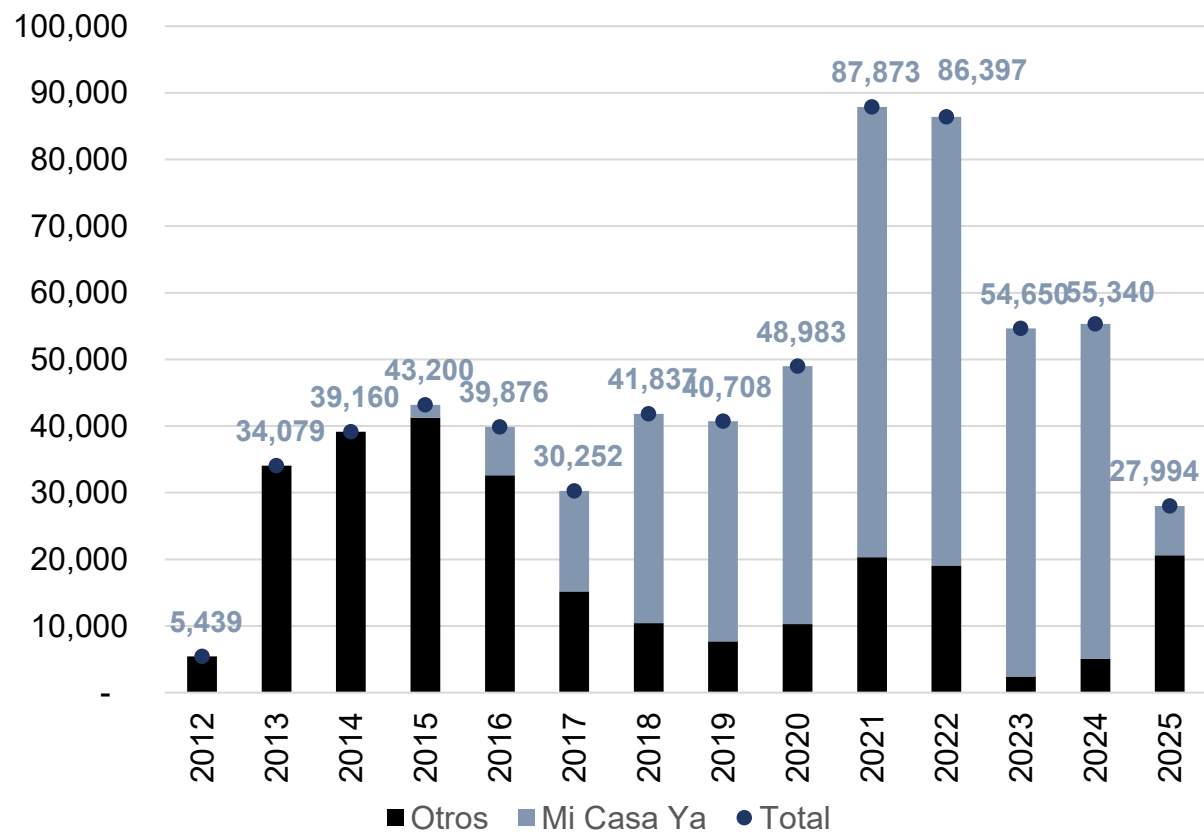


**Iniciaciones de Obra unidades VIS**  
(acumulado 12 meses, agosto inicio de periodo=100)

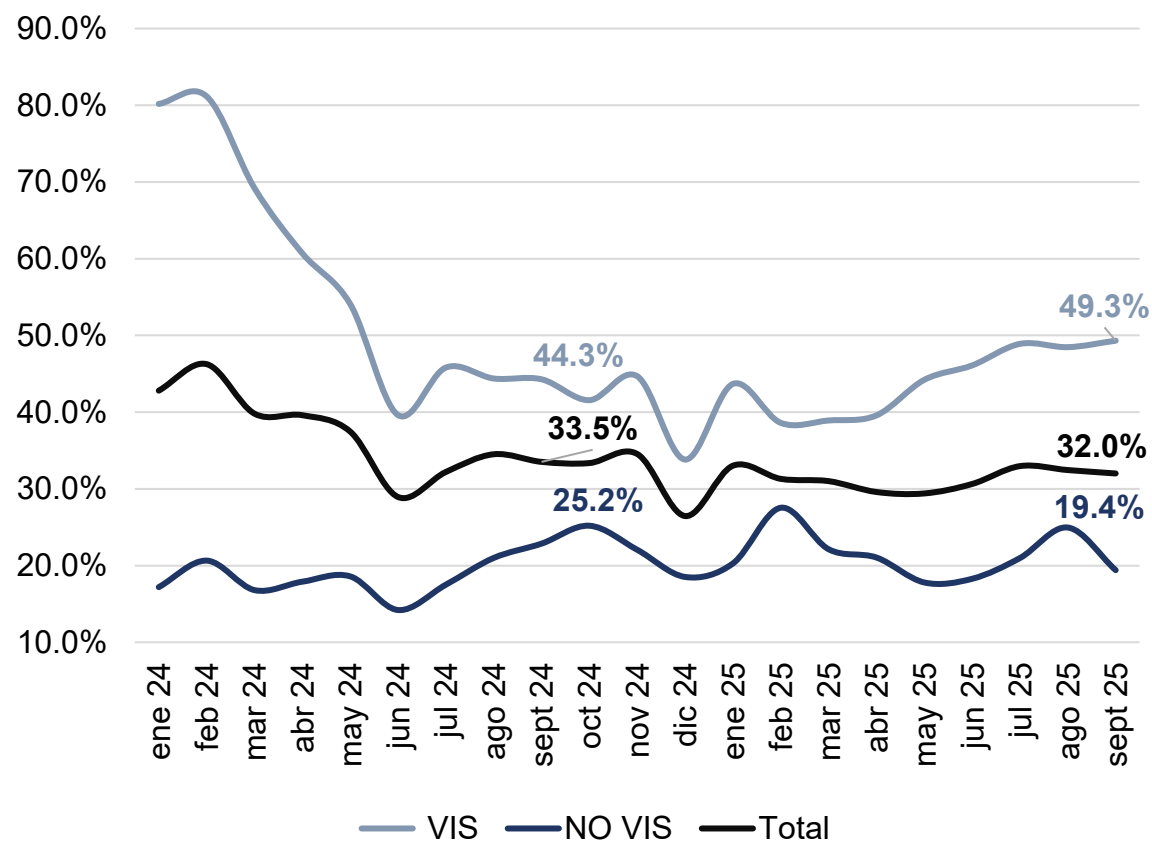


# El deterioro de Mi Casa Ya ha incrementado los desistimientos VIS

## Subsidios asignados para VIS (número)

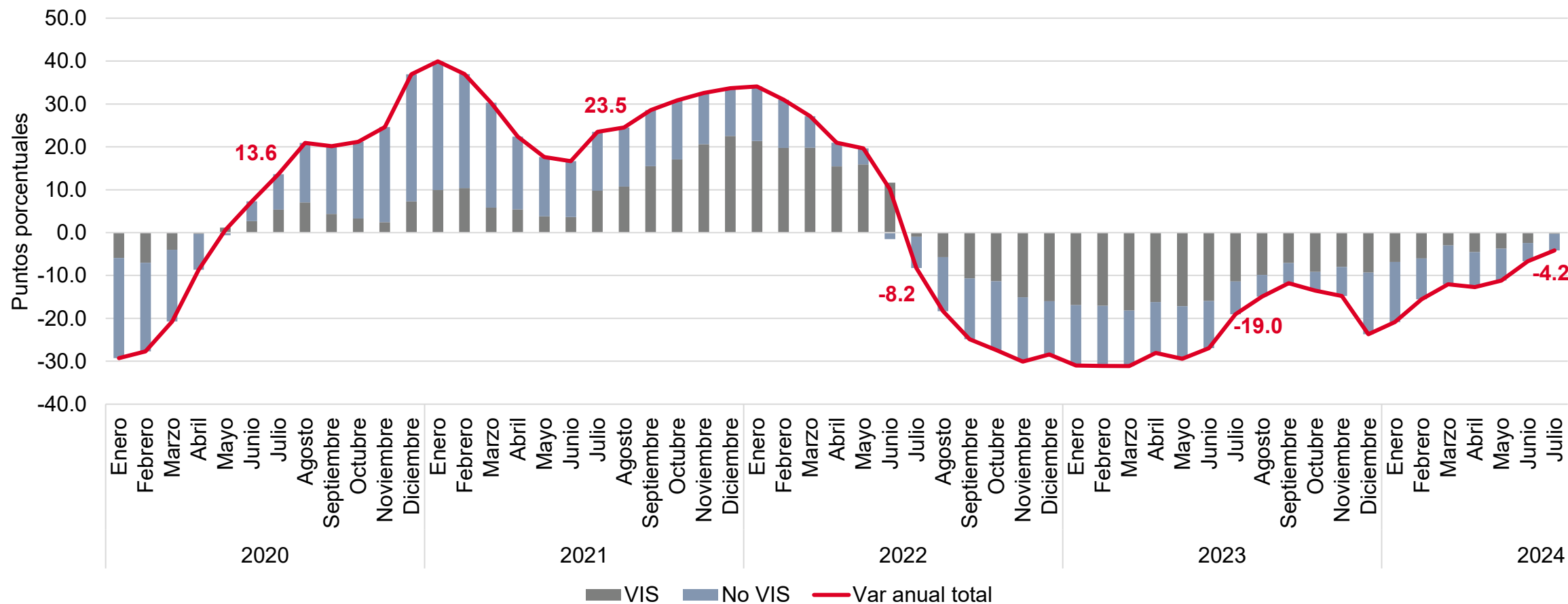


## Desistimientos como proporción de ventas de vivienda



# Las licencias de construcción continúan decreciendo, con un aporte cada vez menor de las VIS, anticipando la menor actividad constructiva

Contribución a la variación anual del área licenciada por tipo  
(acumulado 12 meses)



# ¡Muchas gracias!



Escanee  
aquí para  
seguirnos

**www.anif.com.co**  
anif@anif.com.co



@ANIFCO



@AnifOficial



@ANIF



@ANIFCO\_



@AnifOficial



@ANIFCO\_