

16 de octubre de 2025

Infraestructura y vivienda

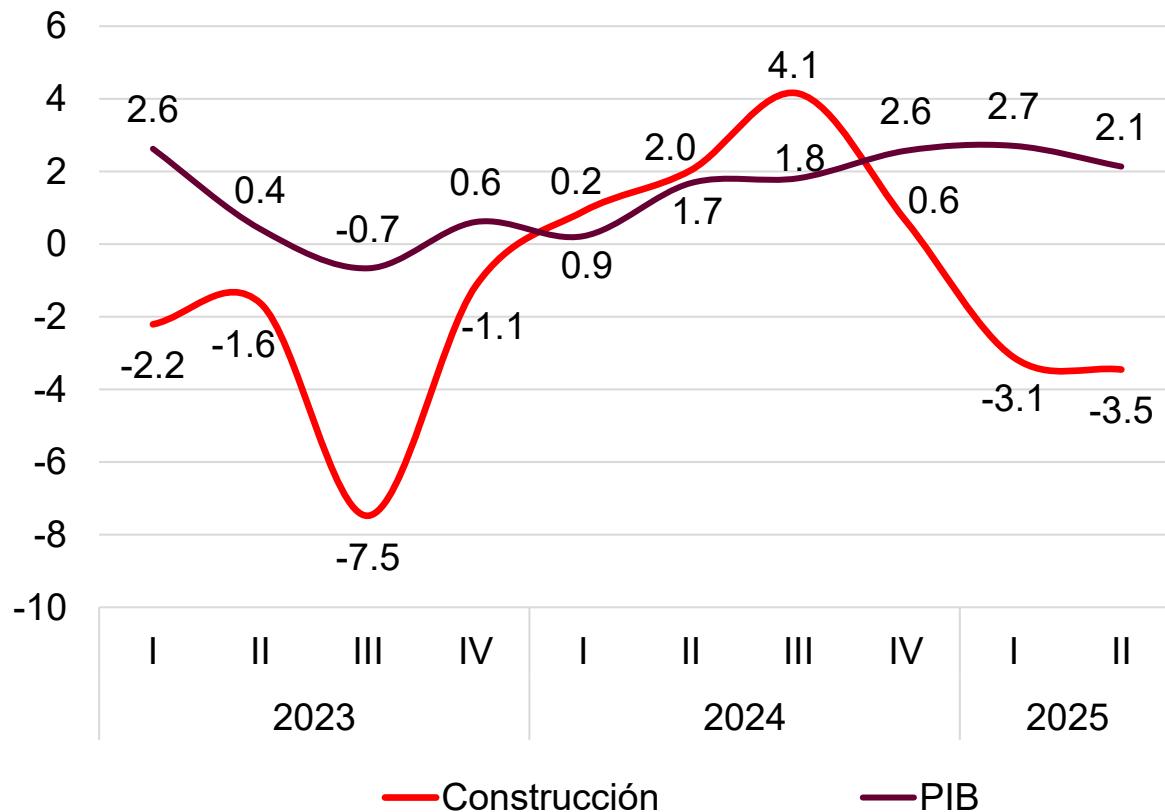
José Ignacio López
Presidente



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

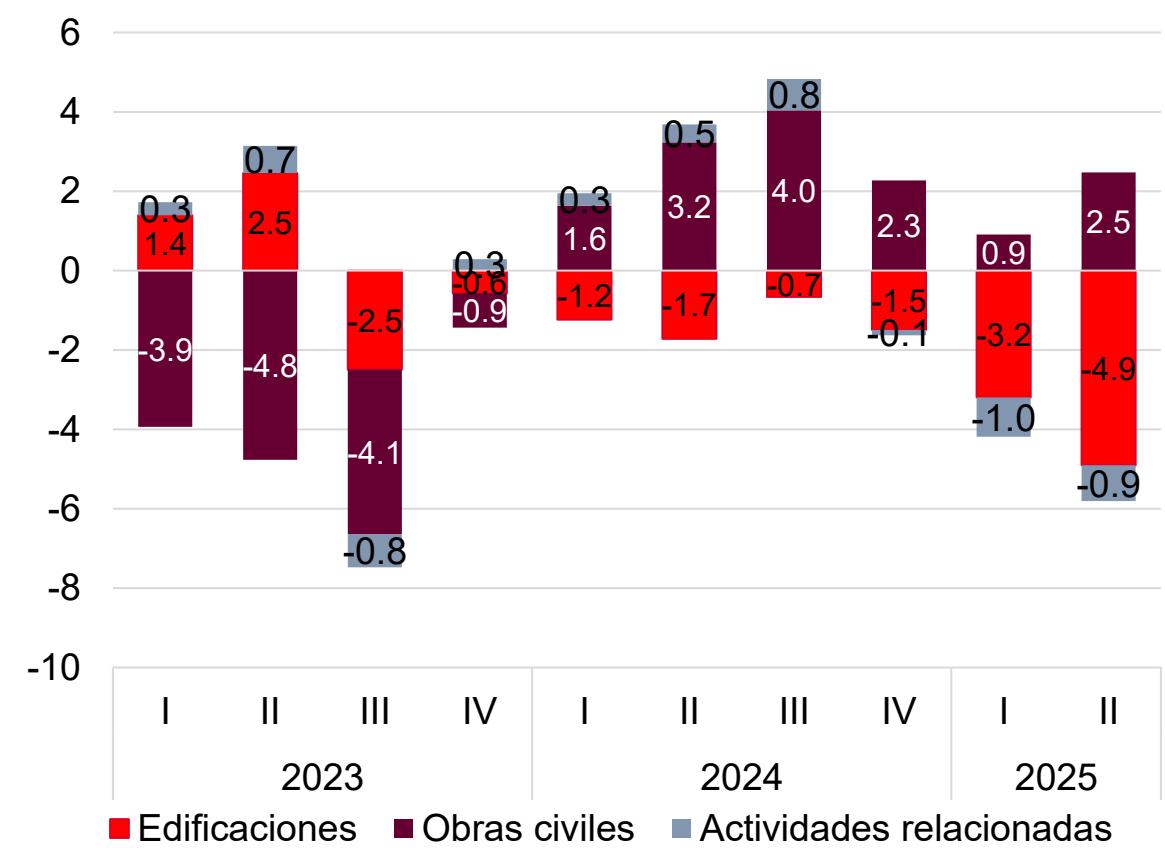
PIB y valor agregado construcción

(variación % anual)

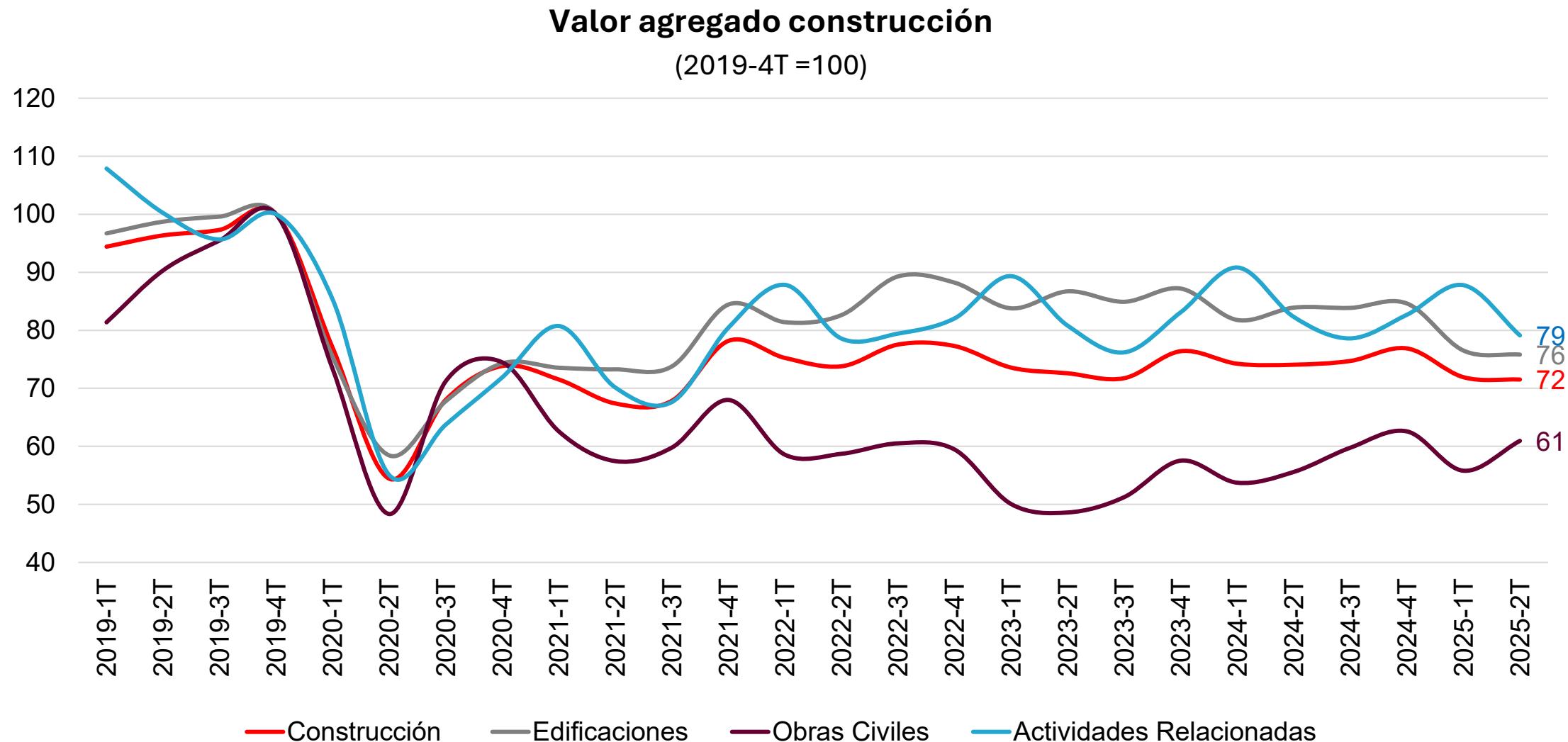


Contribuciones al valor agregado del sector

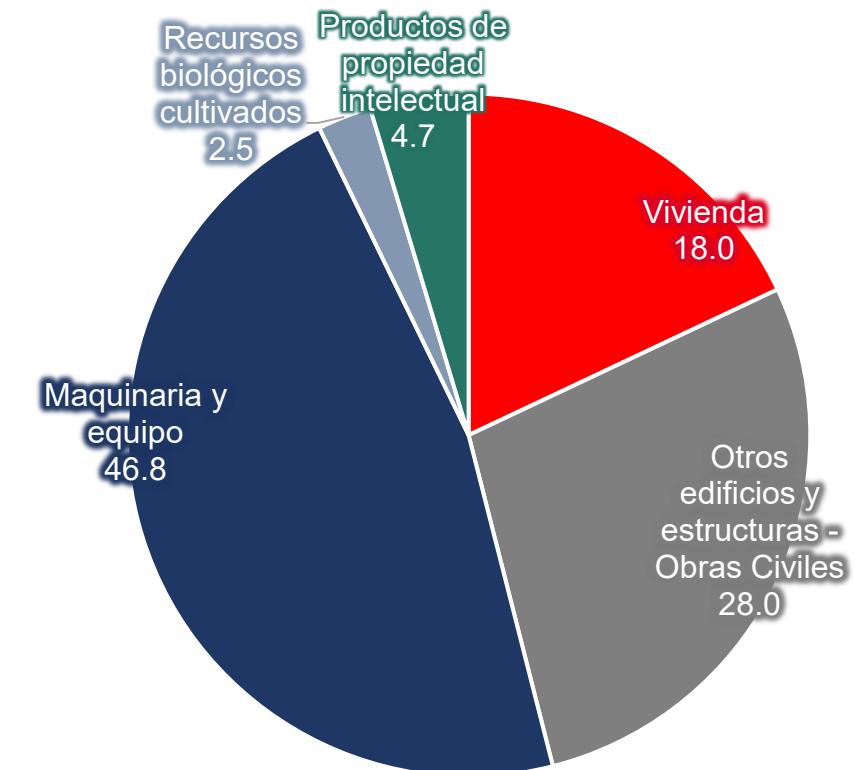
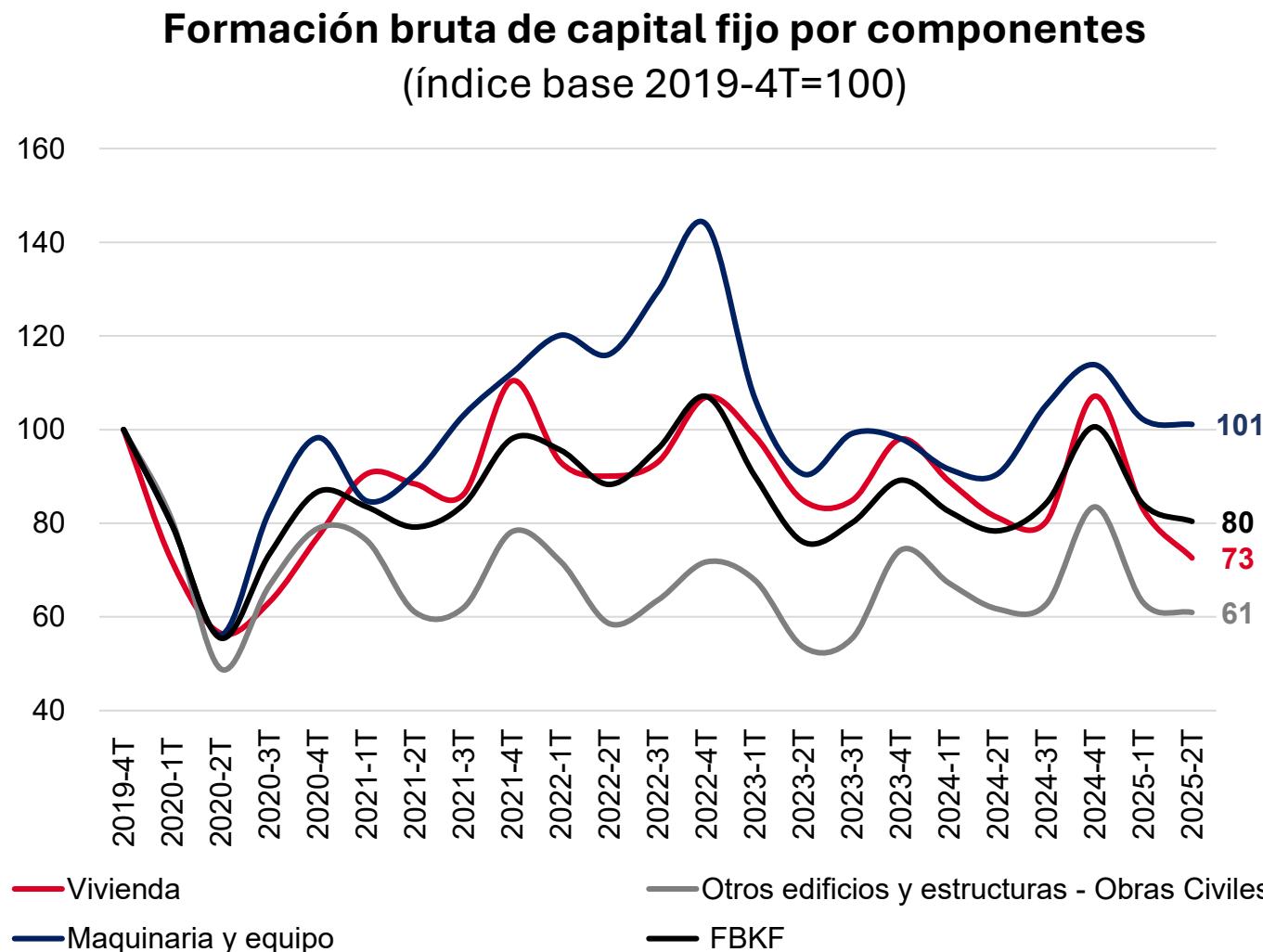
(puntos porcentuales, 2024)



● 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



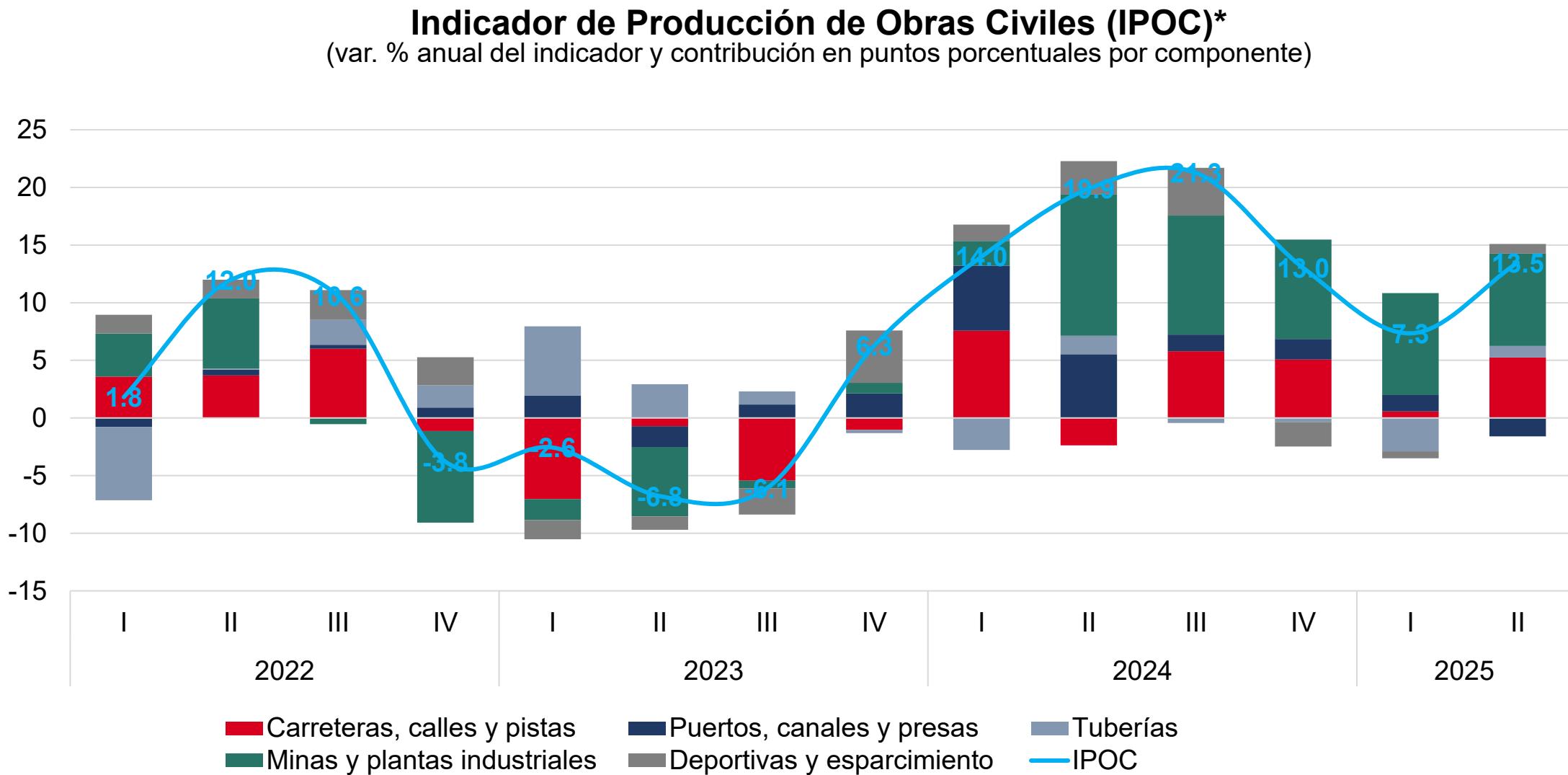
Fuente: cálculos ANIF con base en DANE

Obras civiles

Entre señales de reactivación y
desafíos estructurales

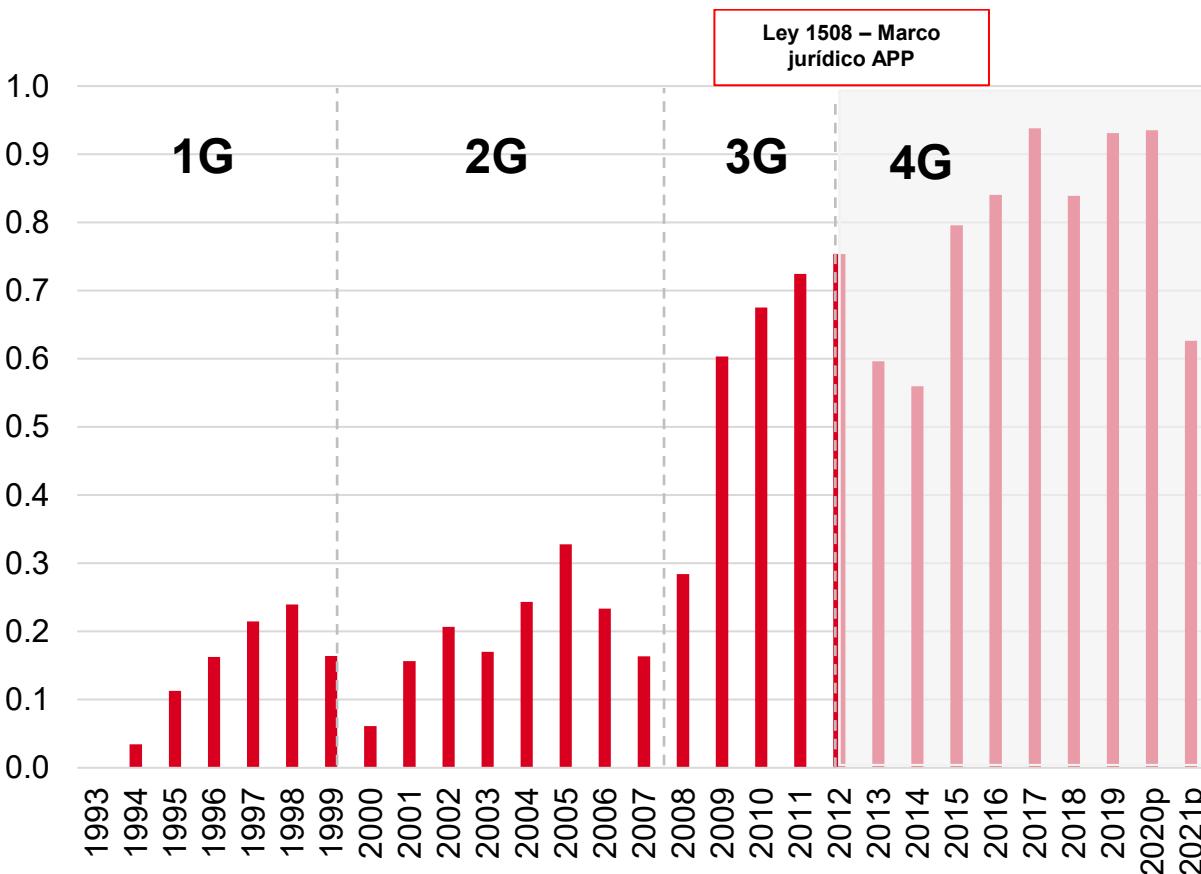


La aceleración en 2025 va por cuenta de los proyectos mineros y de la reactivación de los carreteros

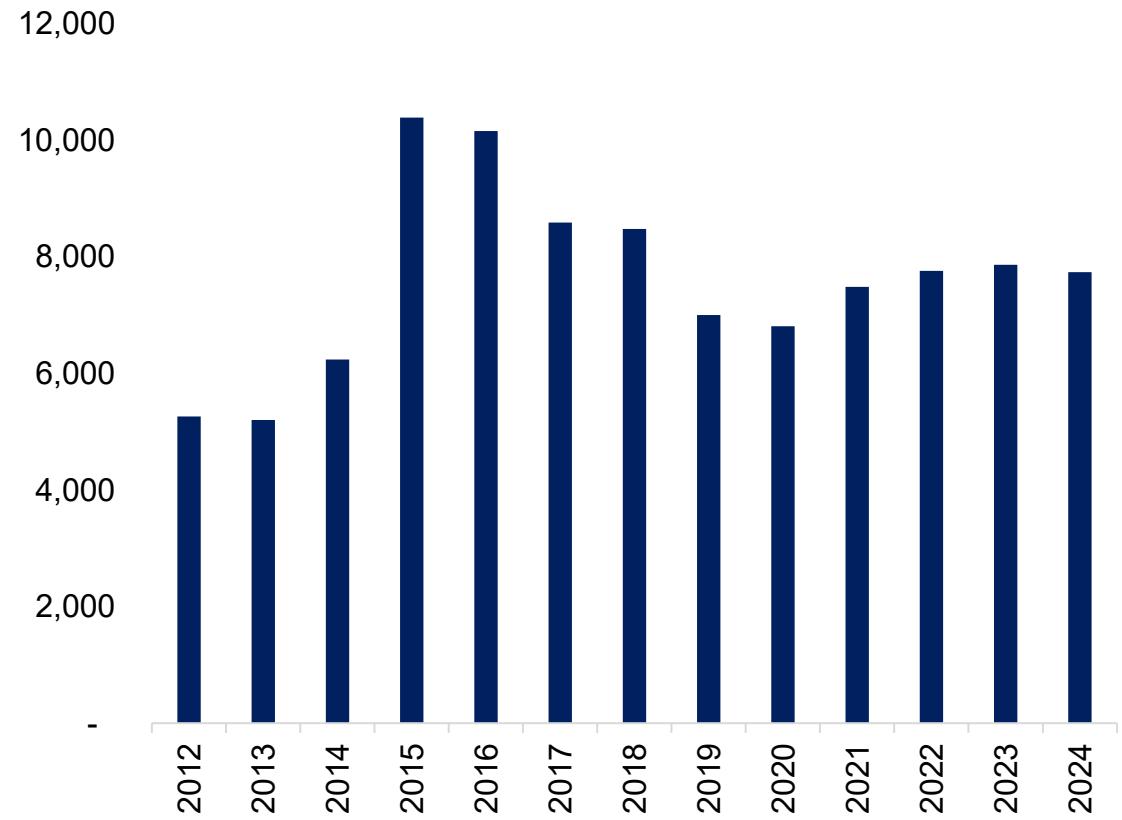


La reactivación es insuficiente frente a un modelo que ha probado ser exitoso como el de las APP que transformaron la red vial

Inversión privada en infraestructura de transporte
(% del PIB)



Kilómetros de vías concesionadas



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

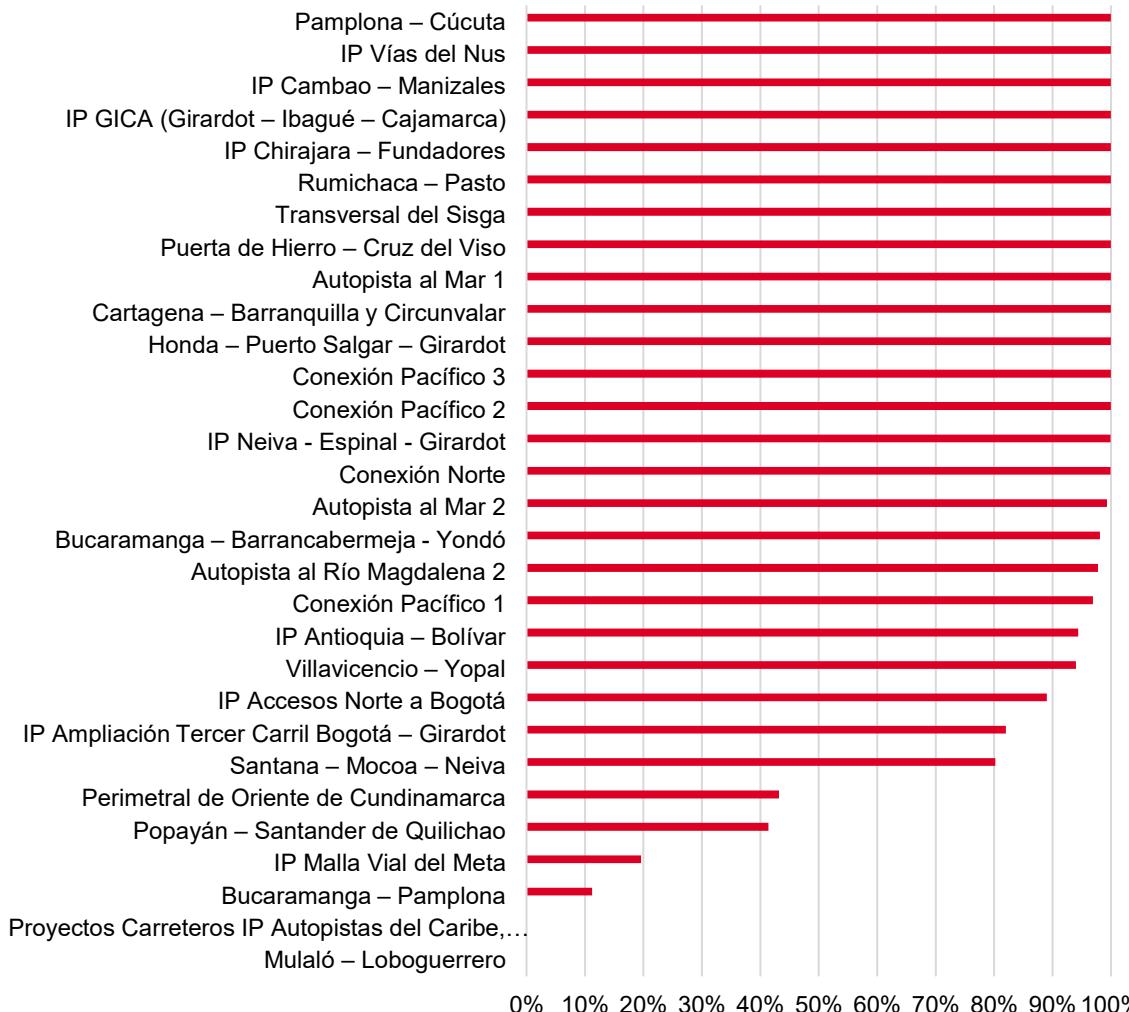
Avance total **91,9%**

Beneficiados **19** departamentos
30 mil empleos generados

Inversión

CAPEX	OPEX
\$65,60 billones	\$66,66 billones

Estado de avances proyectos 4G
(septiembre 2025)



0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100%

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)

Nueva Malla Vial del Valle Accesos
Cali y Palmira

Troncal del Magdalena Sabana de
Torres – Curumaní C2

Troncal del Magdalena Puerto Salgar
– Barrancabermeja C1

APP Nueva Malla Vial del Valle del
Cauca corredor: Buenaventura –...

IP Santuario – Caño Alegre Ruta del
Agua

IP Conexión Centro

IP Autovía Córdoba – Sucre

Conexión del Nare II

APP Villeta – Guaduas

APP Sogamoso – Aguazul – Maní –
Yucao

APP Pasto – Popayán

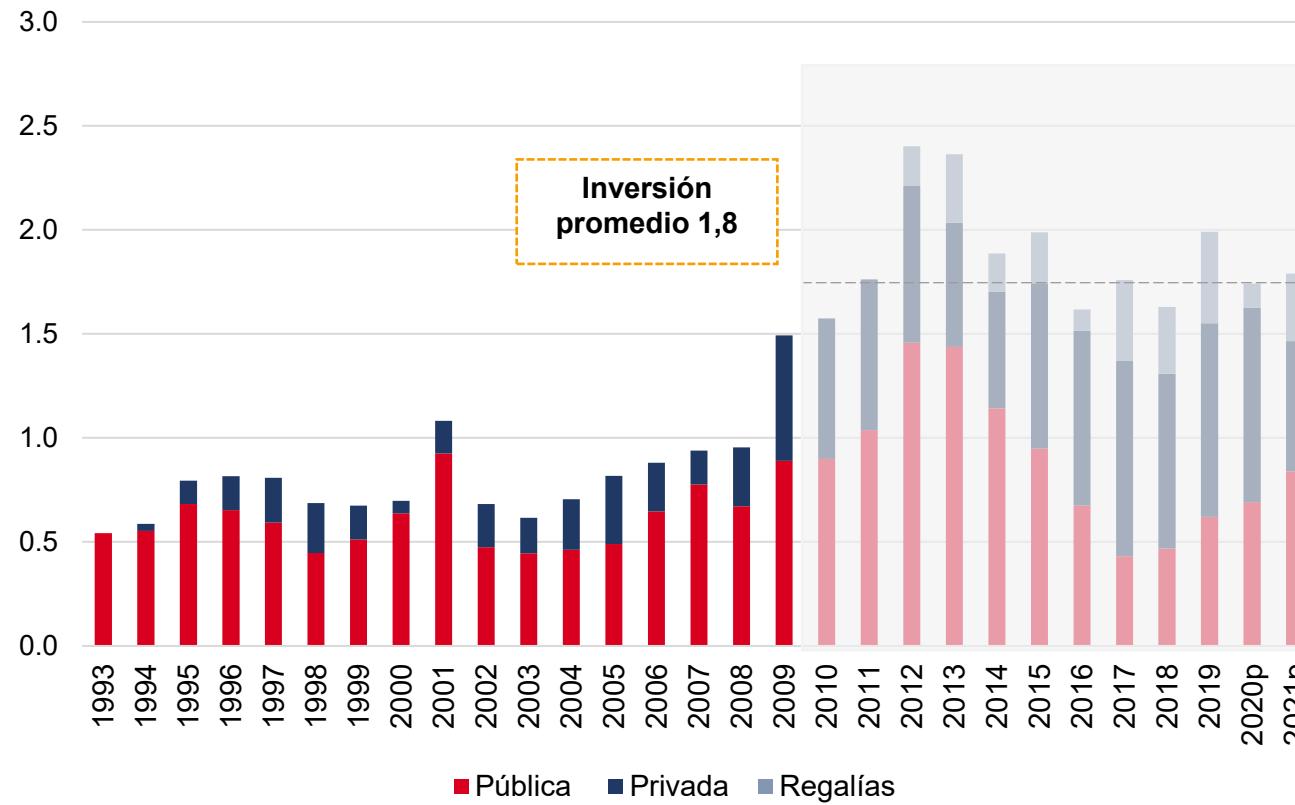
ALO Sur – Avenida Longitudinal de
Occidente

Accesos Norte Fase II

0% 5% 10% 15% 20% 25% 30% 35% 40%

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.

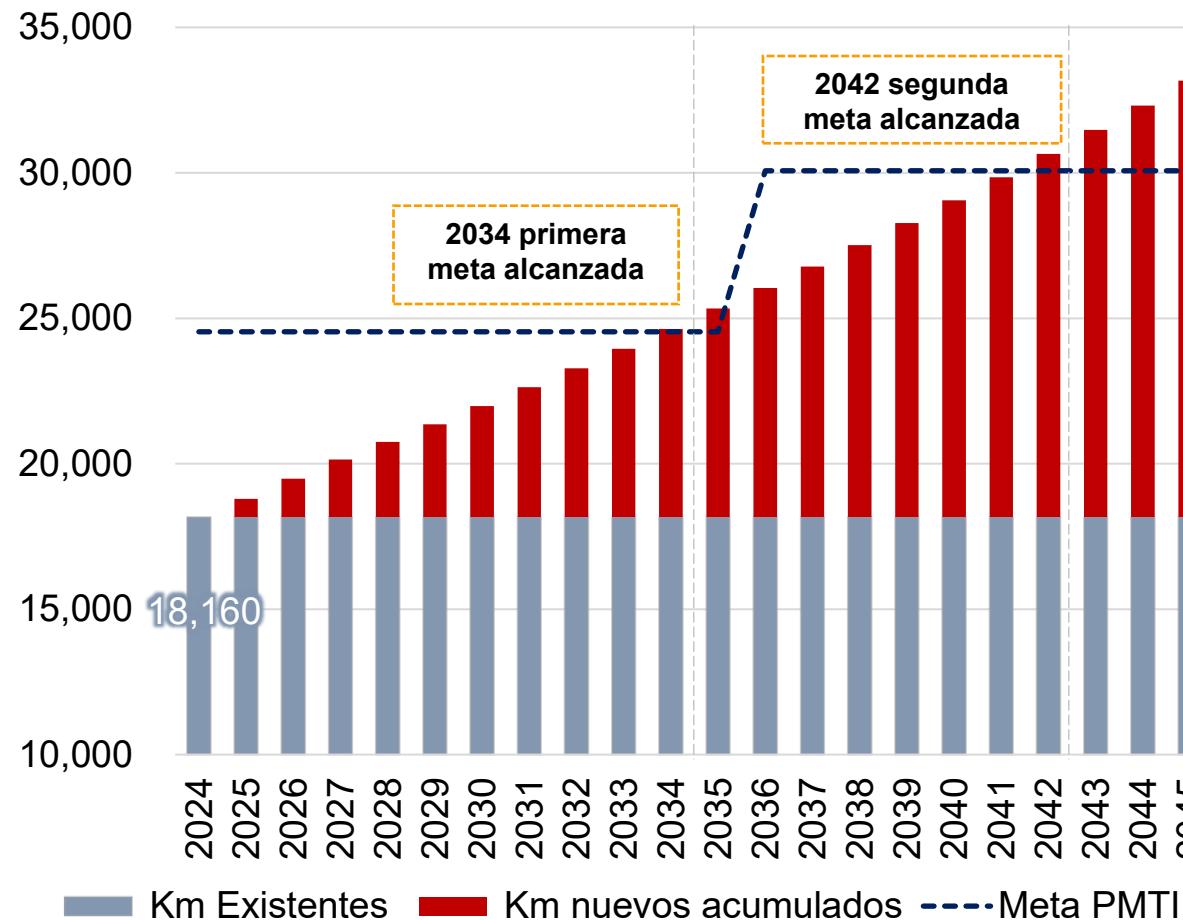
Segundo periodo (2036-2045) contempla una inversión de **\$105,9 billones**, Incluye 34 intervenciones en todos los modos de transporte, con un predominio del modo carretero.

*Plan Maestro de Transporte Intermodal

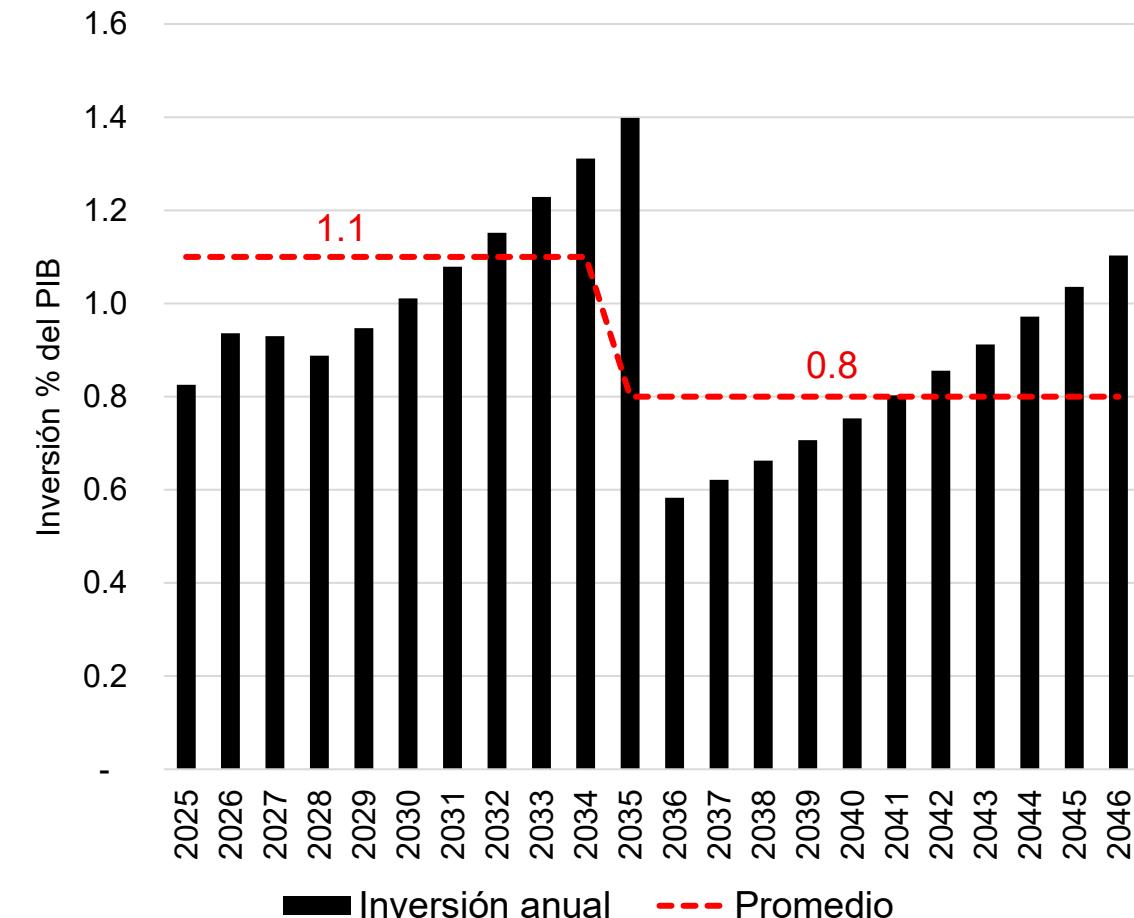
Fuente: cálculos ANIF con base en Transporte en Cifras 2021 – Ministerio de Transporte, DNP - 2021 Participación Privada en Proyectos de Infraestructura y SGR

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)





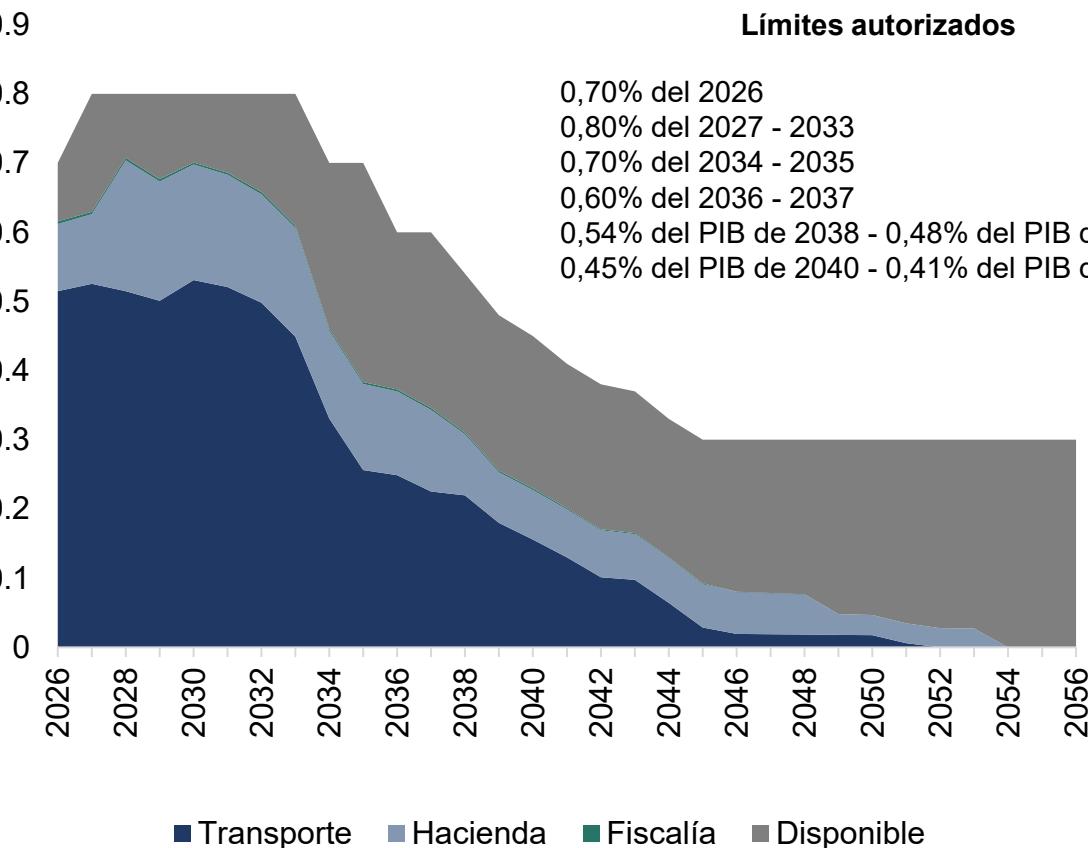
Las necesidades de infraestructura vial (1,1% del PIB) superan la capacidad del cupo APP (0,8%), que además debe compartirse entre múltiples sectores

Cupos de Vigencias futuras para APP

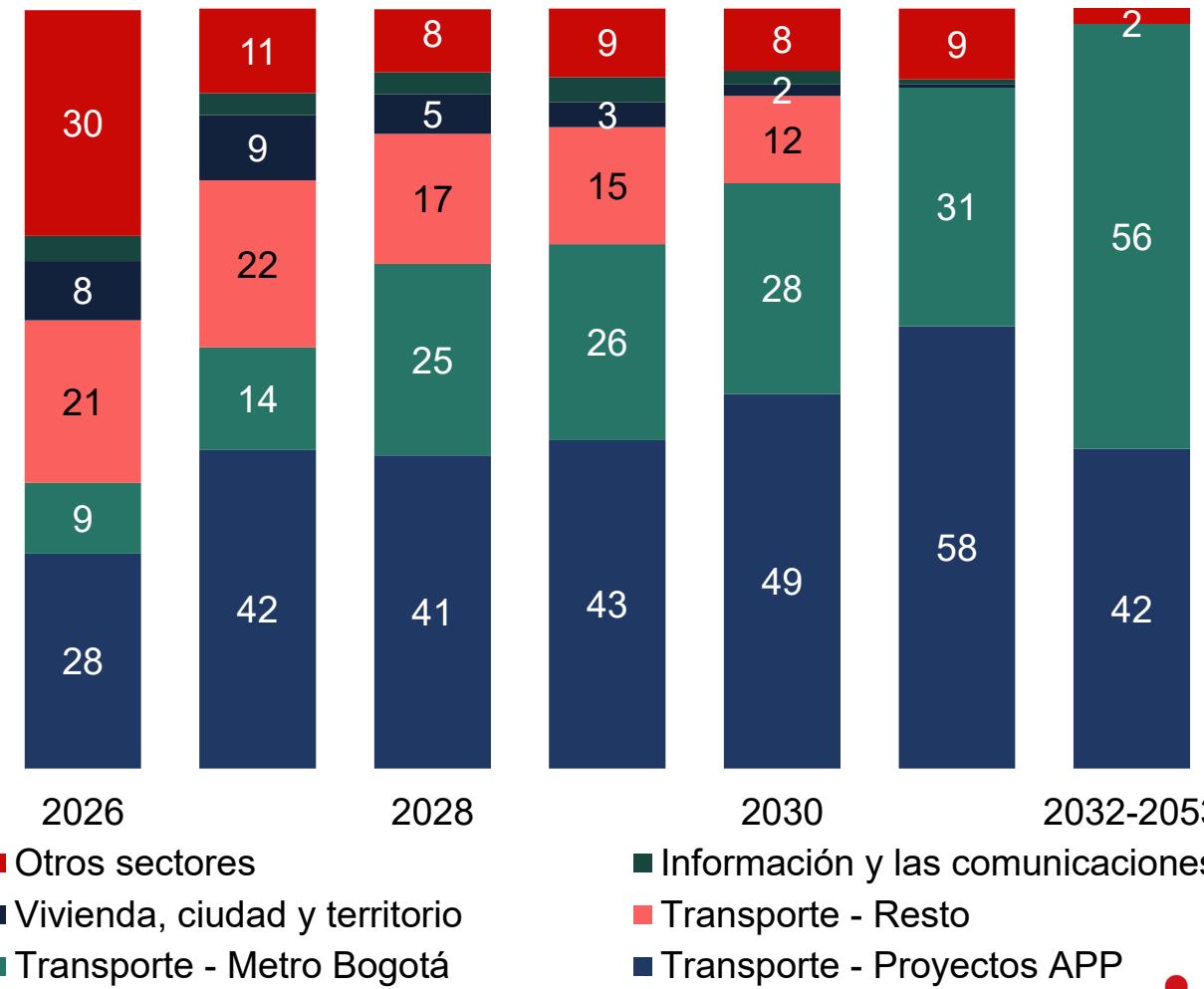
(% del PIB)

Límites autorizados

0,70% del 2026
0,80% del 2027 - 2033
0,70% del 2034 - 2035
0,60% del 2036 - 2037
0,54% del PIB de 2038 - 0,48% del PIB de 2039
0,45% del PIB de 2040 - 0,41% del PIB de 2041



Participación % por sectores VF autorizadas



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.

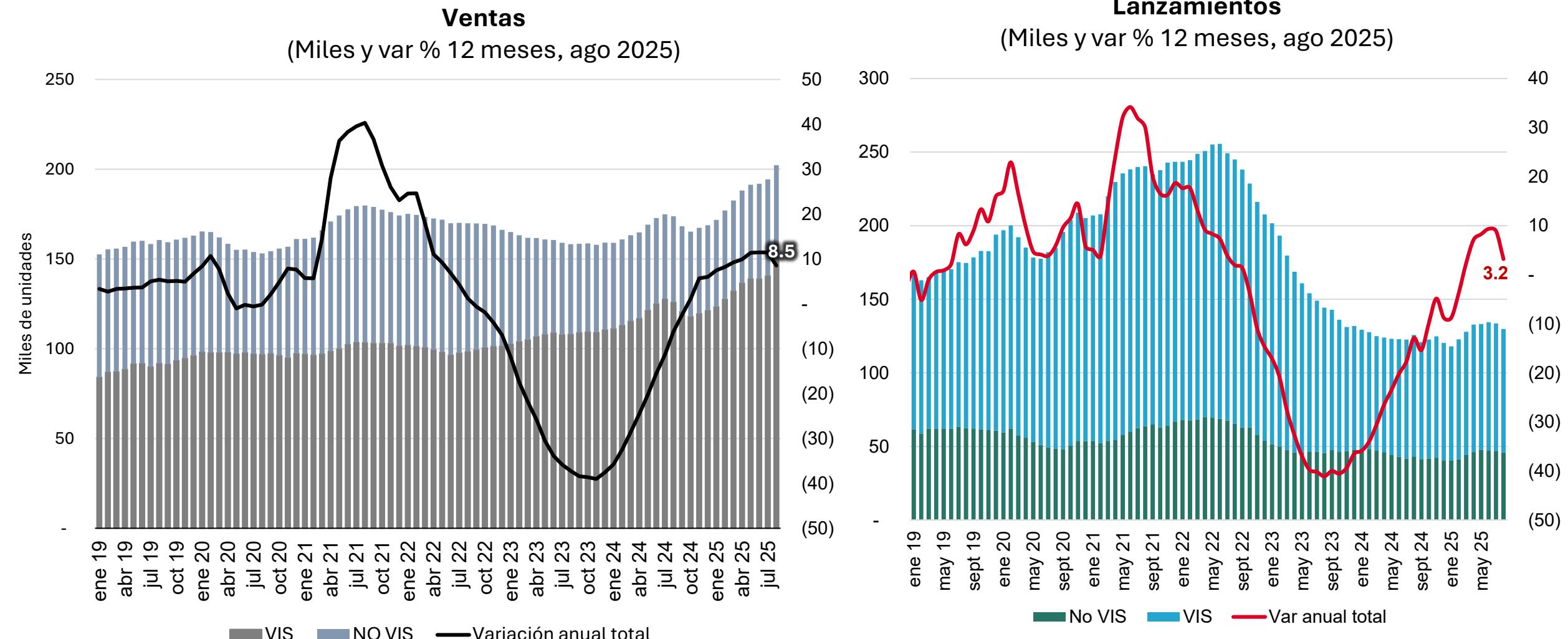
Vivienda

Señales de alerta



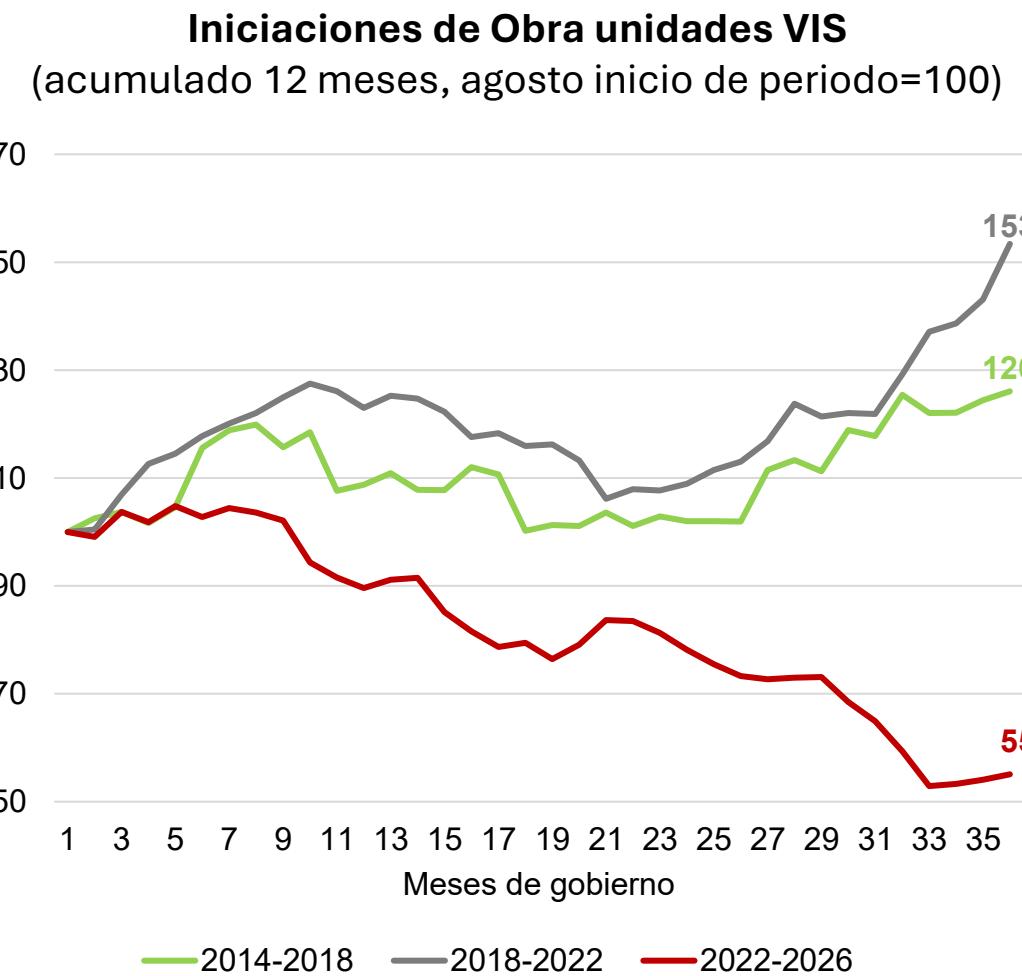
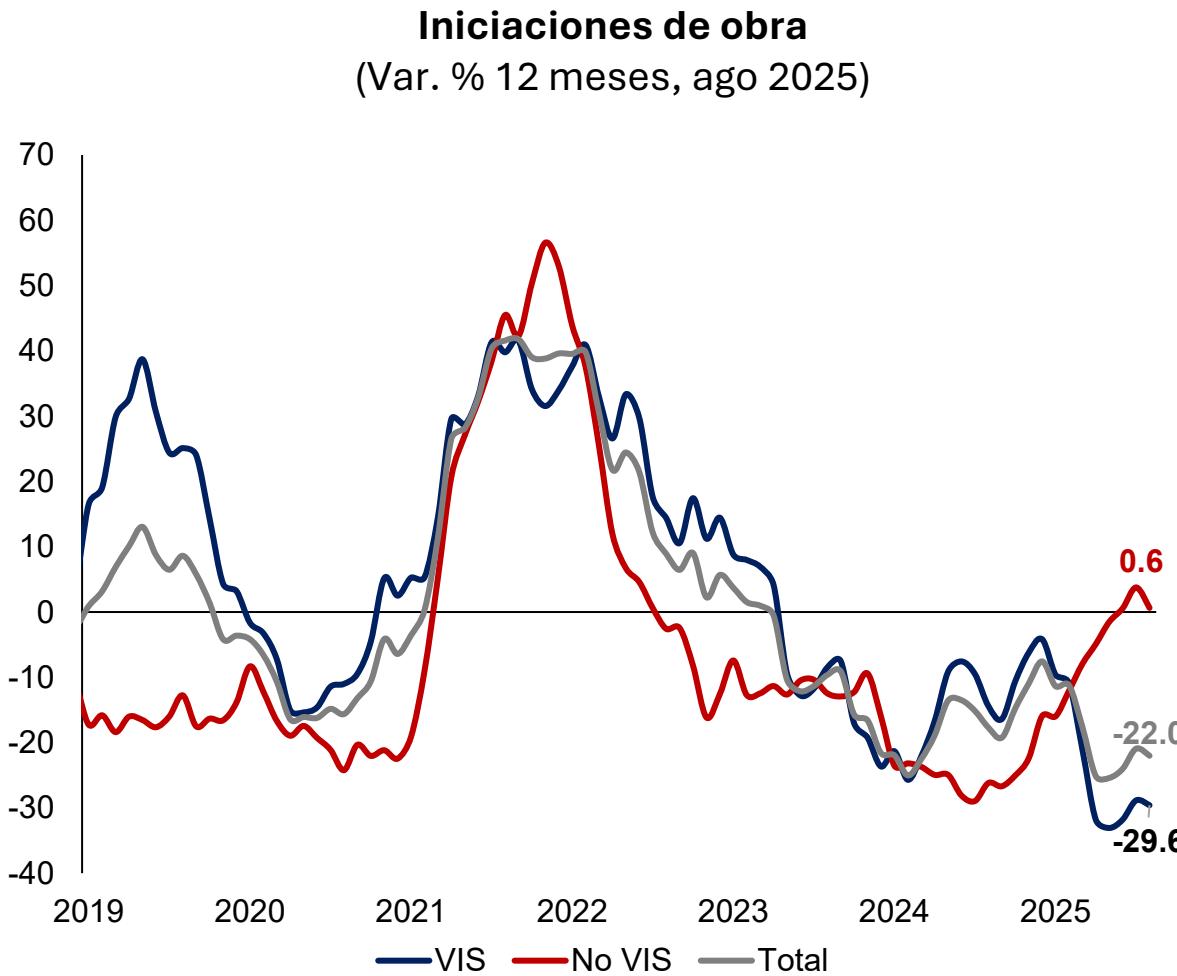


Tras tres años en terreno negativo, ventas y lanzamientos retornan al crecimiento en 2025



Fuente: cálculos ANIF con base en cifras de Camacol.

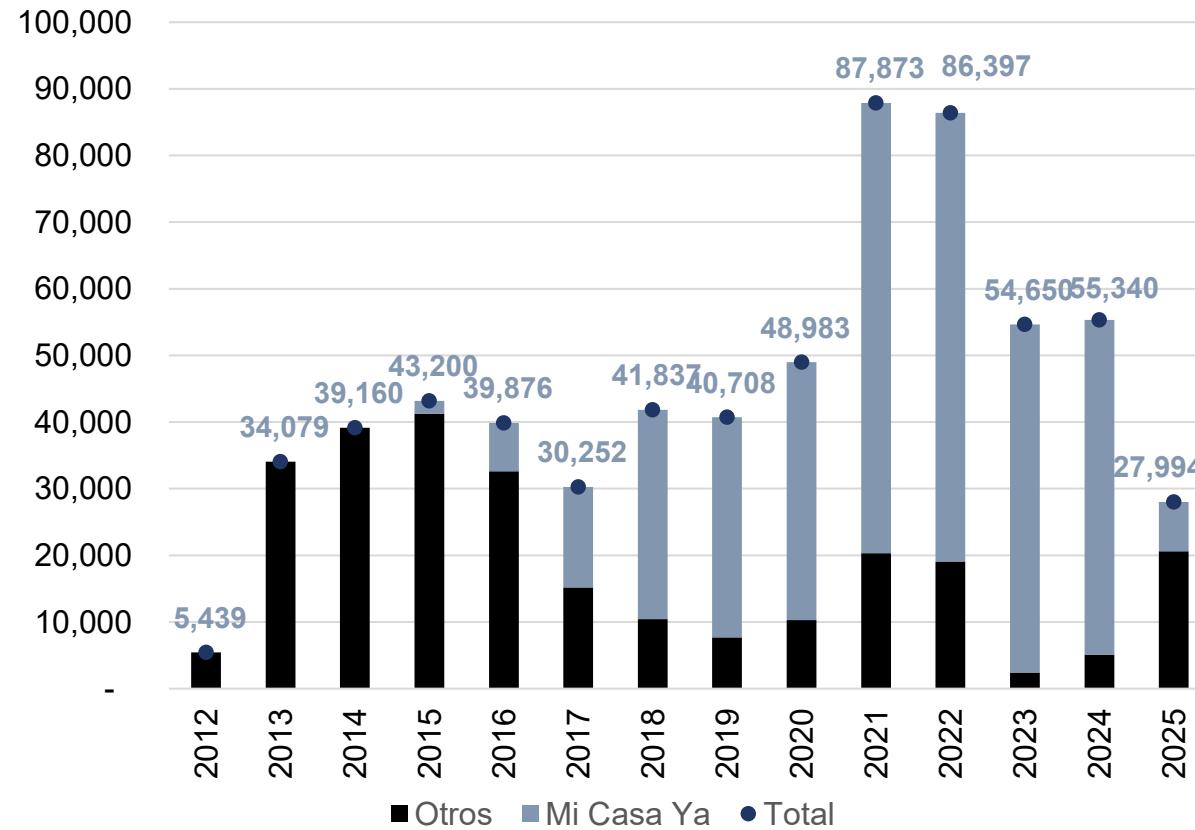
● **Sin embargo, detrás del repunte comercial persiste una crisis, tres años consecutivos de deterioro llevan a las iniciaciones VIS a mínimos históricos**



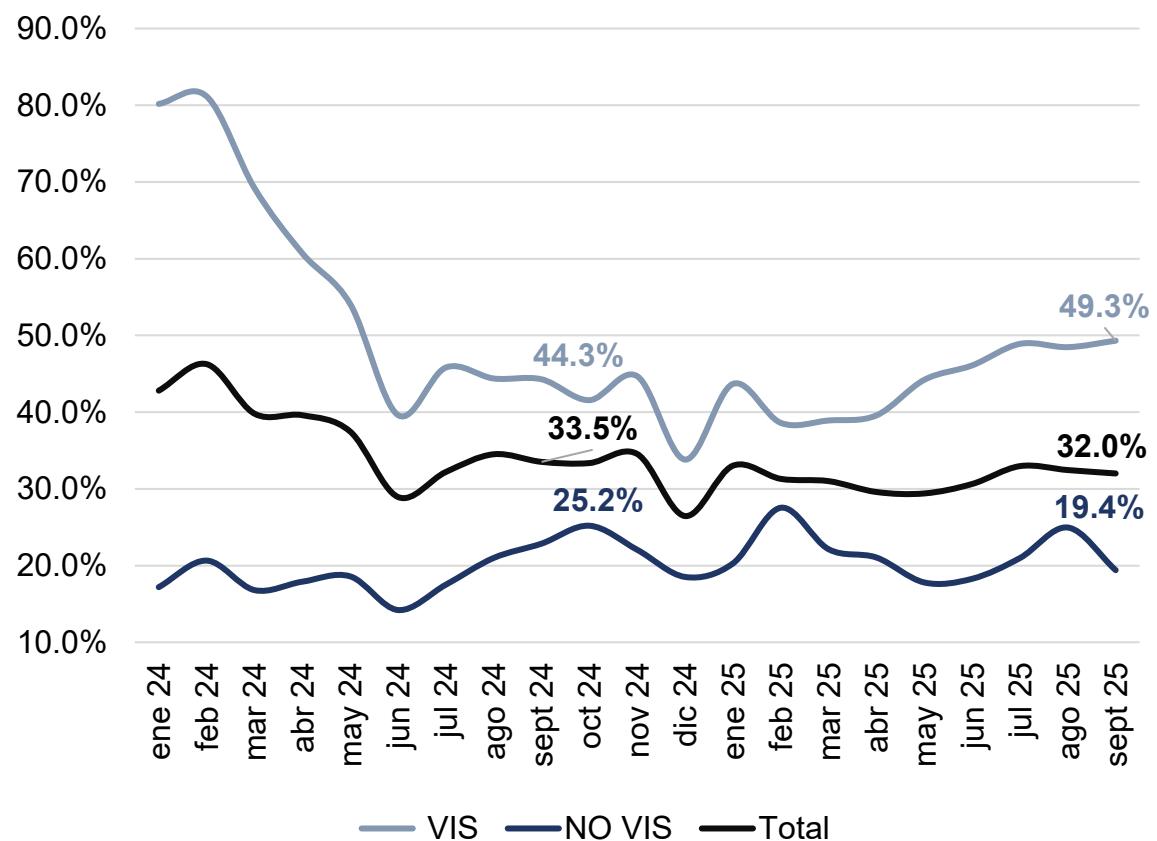


El deterioro de Mi Casa Ya ha incrementado los desistimientos VIS

Subsidios asignados para VIS
(número)



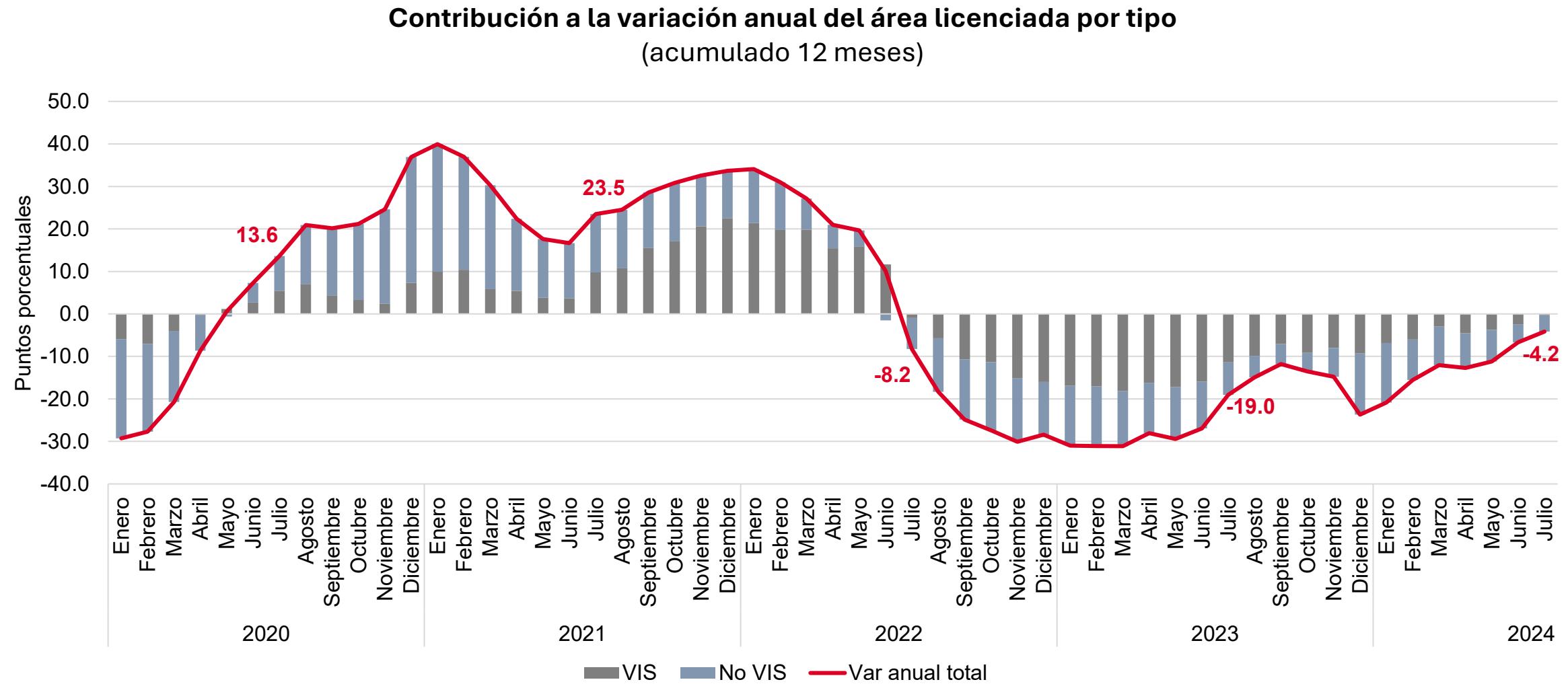
Desistimientos como proporción de ventas de vivienda



Fuente: cálculos ANIF con base en Ministerio de Vivienda y Galería Inmobiliaria.

Otros incluye Programa Vivienda Gratuita, Semillero de Propietarios Ahorro, VIPA, entre otros

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



¡Muchas gracias!



Escanee
aquí para
seguirnos

www.anif.com.co

anif@anif.com.co



@ANIFCO



@AnifOficial



@ANIF



@ANIFCO_



@AnifOficial



@ANIFCO_