

# Documento CONPES

---

CONSEJO NACIONAL DE POLÍTICA ECONÓMICA Y SOCIAL  
REPÚBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO NACIONAL DE PLANEACIÓN



3869

## PROGRAMA MI CASA YA: DECLARACIÓN DE IMPORTANCIA ESTRATÉGICA DEL PROYECTO SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA Y MODIFICACIÓN DEL DOCUMENTO CONPES 3725 “IMPORTANCIA ESTRATÉGICA DEL PROGRAMA DE COBERTURA CONDICIONADA PARA CRÉDITOS DE VIVIENDA SEGUNDA GENERACIÓN”

Departamento Nacional de Planeación  
Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio  
Fondo Nacional de Vivienda  
Ministerio de Hacienda y Crédito Público

Versión aprobada

Bogotá, D.C., 12 de octubre de 2016

**CONSEJO NACIONAL DE POLÍTICA ECONÓMICA Y SOCIAL  
CONPES**

**Juan Manuel Santos Calderón**  
Presidente de la República

**Germán Vargas Lleras**  
Vicepresidente de la República

**Juan Fernando Cristo Bustos**  
Ministro del Interior

**María Ángela Holguín Cuéllar**  
Ministra de Relaciones Exteriores

**Mauricio Cárdenas Santamaría**  
Ministro de Hacienda y Crédito Público

**Jorge Eduardo Londoño Ulloa**  
Ministro de Justicia y del Derecho

**Luis Carlos Villegas Echeverri**  
Ministro de Defensa Nacional

**Aurelio Iragorri Valencia**  
Ministro de Agricultura y Desarrollo Rural

**Alejandro Gaviria Uribe**  
Ministro de Salud y Protección Social

**Clara López Obregón**  
Ministra de Trabajo

**Germán Arce Zapata**  
Ministro de Minas y Energía

**Maria Claudia Lacouture Pinedo**  
Ministra de Comercio, Industria y Turismo

**Francisco Javier Cardona Acosta (E)**  
Ministra de Educación Nacional

**Luis Gilberto Murillo Urrutia**  
Ministro de Ambiente y Desarrollo Sostenible

**Elsa Noguera De la Espriella**  
Ministra de Vivienda, Ciudad y Territorio

**David Luna Sánchez**  
Ministro de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones

**Jorge Eduardo Rojas Giraldo**  
Ministro de Transporte

**Mariana Garcés Córdoba**  
Ministra de Cultura

**Yaneth Giha Tovar**  
Directora Colciencias

**Tatyana Orozco de la Cruz**  
Directora Prosperidad Social

**Simón Gaviria Muñoz**  
Director General del Departamento Nacional de Planeación

**Luis Fernando Mejía Alzate**  
Subdirector Sectorial

**Manuel Fernando Castro Quiroz**  
Subdirector Territorial y de Inversión Pública

## Resumen ejecutivo

Con el fin de incluir modificaciones al Programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social urbana Mi Casa Ya, el presente documento somete a consideración del Consejo Nacional de Política Económica y Social la declaración de importancia estratégica del proyecto Subsidio Familiar de Vivienda y la modificación del Documento CONPES 3725 *Importancia estratégica del programa de cobertura condicionada a la tasa de créditos de vivienda segunda generación*. De conformidad con el artículo 10 de la Ley 819 de 2003<sup>1</sup> y el artículo 2.8.1.7.1.2 del Decreto 1068 de 2015<sup>2</sup>, el Consejo Superior de Política Fiscal, en sesión del 16 de agosto de 2016, emitió el aval fiscal previo sobre estas medidas para estos proyectos.

El programa Mi Casa Ya asigna subsidios familiares de vivienda con el fin de facilitar el acceso a vivienda nueva de interés social o prioritario a los hogares de bajos ingresos y dinamizar el comportamiento del mercado de vivienda. Por su parte, el Programa de Cobertura Condicionada a la Tasa de Interés tiene como objetivo entregar coberturas a la tasa de interés de créditos hipotecarios que contribuyan al cierre financiero en la compra de vivienda. Estas coberturas pueden ser entregadas de manera individual o complementaria a los subsidios familiares de vivienda en el marco del programa Mi Casa Ya.

Sin embargo, en la actualidad se presentan dos problemas puntuales que pueden afectar el funcionamiento de estos programas. En primer lugar, la ejecución del programa Mi Casa Ya se ha enfrentado a una coyuntura económica que ha aumentado los tiempos de la construcción. Como consecuencia, ha afectado la asignación de los subsidios familiares de vivienda y el otorgamiento de las coberturas complementarias a la tasa de interés en el marco de este programa. La razón de esta situación es que ambos beneficios dependen de la terminación de la vivienda. En segundo lugar, la ejecución de Mi Casa Ya ha evidenciado la dificultad que tienen algunos hogares para adquirir vivienda, porque tienen reducida capacidad de ahorro, aun cuando cuentan con capacidad de pago. Esto no les permite lograr el cierre financiero para la compra de vivienda y quedan por fuera del alcance del programa Mi Casa Ya. A esta limitación, se suma el riesgo de dejar de atender el segmento de la población con ingresos inferiores a los dos salarios mínimos mensuales legales vigentes, atendido por el Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores, el cual finaliza su ejecución en el año 2016.

---

<sup>1</sup> Por la cual se dictan normas orgánicas en materia de presupuesto, responsabilidad y transparencia fiscal y se dictan otras disposiciones.

<sup>2</sup> Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público.

Como respuesta a estos problemas, se realizarán las siguientes modificaciones. Primero, se extenderá el horizonte de tiempo de ejecución del programa Mi Casa Ya hasta el año 2019. Puesto que esta extensión del programa supera el período del gobierno actual y su financiación requiere asumir compromisos con cargo a vigencias futuras ordinarias, se hace necesario declarar de importancia estratégica el proyecto Subsidio Familiar de Vivienda, a través del cual se asignan los subsidios. Igualmente, debido a que algunas de las coberturas otorgadas por el Programa de Cobertura Condicionada a la Tasa de Interés se encuentran asociadas al programa Mi Casa Ya, la mencionada ampliación en el horizonte de tiempo hace necesario extender también este programa. En este caso, se debe realizar la modificación al Documento CONPES 3725, mediante el cual fue declarado de importancia estratégica este programa, puesto que sus metas se ajustarán en el tiempo para atender la reprogramación de recursos.

Segundo, se adicionará al programa Mi Casa Ya la modalidad de *leasing* habitacional como mecanismo alternativo de financiamiento de los hogares beneficiarios del programa. Por último, el programa Mi Casa Ya atenderá adicionalmente el segmento de hogares con ingresos inferiores o iguales a dos salarios mínimos mensuales legales vigentes.

Estas modificaciones permitirán que el programa Mi Casa Ya cumpla con su propósito de facilitar el acceso a vivienda nueva de interés social y prioritario a todos los segmentos de hogares de bajos ingresos y que se puedan otorgar los beneficios del programa. En particular, permitirán atender los segmentos de población con ingresos hasta de cuatro salarios mínimos mensuales legales vigentes, además de continuar incentivando la oferta de este tipo de vivienda. Adicionalmente, proporcionará una nueva opción de financiamiento para aquellos hogares que, a pesar de no contar con capacidad de ahorro, estén interesados en acceder a una vivienda con los beneficios del programa.

**Clasificación:** O18, R21, R31

**Palabras clave:** Mi Casa Ya, programas de vivienda, subsidio familiar de vivienda, coberturas a la tasa de interés.

## TABLA DE CONTENIDO

<b>1. INTRODUCCIÓN</b> .....	<b>8</b>
<b>2. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN</b> .....	<b>10</b>
2.1. Programa de Cobertura Condicionada a la Tasa de Interés.....	11
2.2. Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores .....	13
2.3. Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social Mi Casa Ya.	16
<b>3. DIAGNÓSTICO</b> .....	<b>21</b>
3.1. Dificultad para otorgar beneficios del programa Mi Casa Ya disponibles a 2018 .....	21
3.2. Limitaciones en la inclusión de potenciales beneficiarios de los programas de vivienda.....	26
<b>4. DEFINICIÓN DE LA POLÍTICA</b> .....	<b>28</b>
4.1. Objetivo general .....	28
4.2. Objetivos específicos .....	28
4.3. Plan de Acción .....	28
4.3.1. Ajuste del presupuesto asociado al programa .....	30
4.3.2. Ajuste de la base normativa de la política .....	31
4.4. Seguimiento .....	32
4.5. Financiamiento .....	33
<b>5. RECOMENDACIONES</b> .....	<b>35</b>
<b>ANEXOS</b> .....	<b>36</b>
Anexo A. Plan de Acción y Seguimiento (PAS).....	36
Anexo B. Aval fiscal .....	37
Anexo C. Programas de vivienda .....	41
<b>BIBLIOGRAFÍA</b> .....	<b>42</b>

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Distribución de coberturas a la tasa de interés .....	29
Tabla 2. Cronograma de seguimiento.....	32
Tabla 3. Recursos totales del Programa Cobertura Condicionada a la Tasa de Interés .....	33

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Valor desembolsos de crédito hipotecarios .....	13
Gráfico 2. Ventas de vivienda de interés prioritario .....	16
Gráfico 3. Ventas de viviendas de interés social (no incluye VIP) .....	20
Gráfico 4. Variación porcentual anual del IPC.....	22
Gráfico 5. Tiempos promedio en el proceso construcción .....	25
Gráfico 6. Distribución de SFV asignados por anualidad.....	29

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Flujo operativo del programa Mi Casa Ya.....	18
--	----

## SIGLAS Y ABREVIACIONES

Camacol	Cámara Colombiana de la Construcción
CONPES	Consejo Nacional de Política Económica y Social
CONFIS	Consejo Superior de Política Fiscal
DANE	Departamento Administrativo Nacional de Estadística
ECV	Encuesta de Calidad de Vida
FRECH	Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria
Fonvivienda	Fondo Nacional de Vivienda
IPC	Índice de Precios al Consumidor
PND	Plan Nacional de Desarrollo
SFV	Subsidio familiar de vivienda
Sinergia	Sistema Nacional de Evaluación de Gestión y Resultados
SMMLV	Salario mínimo mensual legal vigente
UVR	Unidad de Valor Real
VIP	Vivienda de interés prioritario
VIPA	Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores
VIS	Vivienda de interés social

## 1. INTRODUCCIÓN

Con el fin de incluir modificaciones al Programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social urbana Mi Casa Ya, el presente documento somete a consideración del Consejo Nacional de Política Económica y Social (CONPES) la declaración de importancia estratégica del proyecto Subsidio Familiar de Vivienda y la modificación al Documento CONPES 3725 *Importancia estratégica del programa de cobertura condicionada a la tasa de créditos de vivienda segunda generación*. De conformidad con el artículo 10 de la Ley 819 de 2003 y el artículo 2.8.1.7.1.2 del Decreto 1068 de 2015, el Consejo Superior de Política Fiscal (CONFIS), en sesión del 16 de agosto de 2016, emitió el aval fiscal previo para estos proyectos

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio ha implementado varios programas que han promovido el acceso a la vivienda digna. Para ello ha utilizado dos instrumentos de política: los subsidios familiares de vivienda (SFV) y la cobertura a la tasa de interés. Específicamente, los programas combinan de forma particular los instrumentos mencionados, teniendo en cuenta las condiciones socioeconómicas de los diferentes segmentos poblacionales sujetos de atención. Tres de estos programas son el Programa de Cobertura Condicionada a la Tasa de Interés, Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores (VIPA) y el programa Mi Casa Ya.

El primer programa otorga coberturas a la tasa de interés de manera individual a hogares con ingresos totales no superiores a ocho salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV). Dichas coberturas pueden ser de cinco puntos porcentuales para la financiación de vivienda de interés prioritario (VIP) y cuatro puntos porcentuales si corresponde a vivienda de interés social (VIS), liquidados sobre el saldo remanente del crédito o del contrato de *leasing* habitacional. Este programa adicionalmente otorga otras coberturas asociadas a los programas VIPA y Mi Casa Ya, las cuales sirven como complemento del SFV.

El programa VIPA atiende a hogares con ingresos de hasta dos SMMLV que quieran adquirir VIP; es decir, vivienda cuyo valor es de hasta setenta SMMLV. A través de la entrega de un SFV y una cobertura a la tasa de interés, este programa busca contribuir al cierre financiero de los hogares que cuenten con un crédito hipotecario y con un ahorro previo. Su ejecución no solo ha contribuido a que los hogares del segmento poblacional objetivo puedan acceder a una vivienda, sino que también ha permitido que los hogares con ingresos tanto formales como informales puedan ingresar al sistema financiero formal. Este programa tiene establecidas sus metas hasta el 2016, año en el cual finaliza su ejecución.

El programa Mi Casa Ya atiende a hogares con ingresos superiores a dos y hasta cuatro SMMLV para la compra de VIS, cuyo valor está entre setenta y ciento treinta y cinco



SMMLV. Este programa también contempla la entrega de un SFV y de una cobertura a la tasa de interés que permite que los hogares logren el cierre financiero en la compra de VIS. Su diseño operativo, además de contribuir a la adquisición de VIS para hogares de bajos ingresos, también ha logrado la optimización en los procesos de asignación de los subsidios gracias a la plataforma tecnológica con base en la cual trabaja. Adicionalmente, ha permitido que los hogares encuentren soluciones habitacionales que se ajusten a sus necesidades y preferencias, ya que pueden elegir las viviendas de acuerdo con la oferta del mercado. Hoy en día, el programa tiene definidas sus metas hasta el 2018.

A pesar de los resultados positivos que han tenido estos programas, actualmente la política de vivienda debe responder de manera proactiva a los retos que se pueden presentar como fruto de la realidad de los programas y el entorno macroeconómico.

Por una parte, la coyuntura macroeconómica por la que atraviesa el país ha tenido una incidencia directa tanto en la demanda como en la oferta del sector de la construcción de vivienda social. Por el lado de la demanda, ha aumentado el costo financiero del crédito hipotecario, lo cual reduce la capacidad de endeudamiento de los hogares y a su vez desacelera la demanda de VIS. La desaceleración en la demanda genera unas demoras en los procesos de comercialización de los proyectos y, por ende, en la construcción de las viviendas. Todo lo anterior dificulta la ejecución total del programa antes de 2018, debido a que los subsidios y las coberturas que lo complementan no podrán ser asignados si la vivienda elegida termina de ser construida después de esta vigencia. Esto dejaría desatendida una demanda potencial.

Dadas estas dificultades, es necesario modificar el horizonte de ejecución del programa y el de cobertura condicionada a la tasa hasta el 2019. De esta forma, a pesar de los tiempos del proceso de construcción, los hogares podrán tener una posibilidad de adquirir vivienda con los beneficios del programa. Debido a que esta modificación excede el periodo actual de gobierno, se hace necesario declarar de importancia estratégica el proyecto Subsidio Familiar de Vivienda, con el fin de garantizar los recursos para la ejecución de programa Mi Casa Ya a través de vigencias futuras. Además, debido a que los SFV asignados a través de este programa, son complementados con una cobertura a la tasa, se requiere modificar también el horizonte de tiempo del Programa de Cobertura Condicionada a la Tasa de Interés, el cual ya fue previamente declarado de importancia estratégica. Lo anterior se hace en concordancia con el artículo 10 de la Ley 819 de 2003 y el artículo 2.8.1.7.1.2 del Decreto 1068 de 2015.

Por otro lado, se encontró que, debido a la estructura y requisitos del programa, no se ha tenido en cuenta a los hogares que no cuentan con capacidad de ahorro suficiente para acceder a un crédito hipotecario, pero tienen capacidad de pago. Por tanto, el programa

incluirá dentro del esquema de operación el *leasing* habitacional como un mecanismo alternativo de financiamiento que puede reducir el requerimiento de recursos propios equivalentes a la cuota inicial. Con esto, se busca facilitar el acceso a los beneficios del programa a los hogares que se encuentran en dicha situación. Además, la finalización del programa VIPA en el año 2016 hace necesario que la política de vivienda cuente con un programa que permita atender el segmento de población que quedaría desatendido después de finalizar este programa. Como solución, se propone modificar los segmentos de población que atiende el programa Mi Casa Ya para incluir los hogares con ingresos inferiores o iguales a dos SMMLV. Así, estos hogares tendrán la posibilidad de continuar accediendo a los beneficios otorgados por el Gobierno nacional en materia de vivienda. Todos estos cambios se harán mediante las modificaciones necesarias a la normativa.

El presente documento se desarrolla en cinco secciones, incluida esta introducción. La segunda sección presenta los antecedentes y justificación del programa. La tercera sección incluye un diagnóstico que identifica los principales problemas que las modificaciones del programa buscan resolver. La cuarta sección define el objetivo del programa, describe los principales ajustes, y las estrategias de implementación, financiamiento y seguimiento. La quinta sección presenta las principales recomendaciones.

## **2. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN**

El artículo 51 de la Constitución Política de Colombia consagra el derecho de todos los colombianos a tener una vivienda digna. Además, establece que el Estado es el encargado de fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho, para lo cual promoverá planes de VIS y desarrollará sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas entre los diferentes agentes económicos para la ejecución de estos programas.

Para el desarrollo de la política de vivienda, se cuenta con el SFV y la cobertura condicionada a la tasa de interés. Con el primer instrumento, el Estado otorga un aporte en dinero o en especie para complementar el ahorro o los recursos que permitan a los hogares objetivo de la política adquirir, construir en sitio propio o mejorar una VIS. El segundo instrumento es un intercambio de flujos calculado sobre los intereses del crédito hipotecario y que se traduce en una reducción de la tasa de interés en beneficio de los deudores hipotecarios.

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio ha diseñado e implementado varios programas que promueven el acceso a la vivienda digna (Anexo C). Cada programa combina de diferentes maneras los instrumentos mencionados de acuerdo con los objetivos de cada uno. Para su diseño, el Ministerio ha tenido en cuenta las condiciones socioeconómicas de los diferentes segmentos poblacionales sujetos de atención, con el fin de

ofrecer programas diferenciados que se ajusten a la capacidad, posibilidad y forma de pago de cada segmento. Tres de estos programas son el Programa de Cobertura Condicionada a la Tasa de Interés, el programa VIPA y el programa Mi Casa Ya.

## 2.1. Programa de Cobertura Condicionada a la Tasa de Interés

El artículo 48 de la Ley 546 de 1999<sup>3</sup> autorizó la creación del Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria (FRECH), administrado por el Banco de la Republica en los términos que establece el Gobierno nacional, con el propósito de facilitar las condiciones para la financiación de vivienda.

La Ley 1450 de 2011<sup>4</sup> estableció en el artículo 123 que el Gobierno nacional, a través del FRECH, podrá ofrecer nuevas coberturas de tasas de interés<sup>5</sup> a los deudores de créditos de vivienda nueva y de *leasing* habitacional que otorguen los establecimientos de crédito. La Ley 1753 de 2015<sup>6</sup> establece en el artículo 267 que las disposiciones de la Ley 1450 de 2011 que no hubieran sido expresamente derogadas seguirán vigentes con el fin de dar continuidad a este programa.

El Gobierno nacional, mediante el Decreto 1190 de 2012<sup>7</sup>, incorporado en el Decreto 1077 de 2015<sup>8</sup> reglamentó el artículo 123 de la Ley 1450 de 2011 para ofrecer el beneficio de cobertura de tasa de interés en el financiamiento de la compra de vivienda nueva cuyo valor no supere los 135 SMMLV, y a hogares deudores y locatarios de créditos y contratos de *leasing* habitacional con ingresos totales que no superen los 8 SMMLV. Esta cobertura permite que las cuotas del crédito hipotecario o los cánones de arrendamiento del contrato de *leasing* se reduzcan hasta en un 30%. Adicionalmente, este programa fue declarado de importancia estratégica por el Gobierno nacional mediante el Documento CONPES 3725 *Importancia estratégica del Programa Cobertura Condicionada a la Tasa de Interés para créditos de vivienda segunda generación*.

---

<sup>3</sup> Por medio de la cual se dictan normas en materia de vivienda, se señalan los objetivos y criterios generales a los cuales deber sujetarse el Gobierno nacional para regular un sistema especializado para su financiación, se crean instrumentos de ahorro destinado a dicha financiación, se dictan medidas relacionadas con los impuestos y otros costos vinculados a la construcción y negociación de vivienda y se expiden otras disposiciones.

<sup>4</sup> Por medio de la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo, 2010-2014.

<sup>5</sup> La cobertura condicionada a la tasa de interés consiste en un intercambio de flujos y es calculada sobre los intereses del crédito hipotecario durante los primeros siete años de la obligación. Esto se traduce en una reducción de la tasa de interés en beneficio de los deudores hipotecarios, en la magnitud y distribución que la norma de cada programa lo indique.

<sup>6</sup> Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 *Todos por un nuevo país*.

<sup>7</sup> Por el cual se reglamenta el artículo 123 de la Ley 1450 de 2011, en materia de vivienda de interés social nueva para áreas urbanas.

<sup>8</sup> Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

Este instrumento ha sido implementado tanto de manera individual, como de manera combinada con el SFV, lo que da origen a los programas de vivienda que se describirán más adelante. Para el primer caso, los hogares interesados deberán cumplir con los siguientes requisitos: i) tener ingresos totales no superiores a ocho SMMLV, ii) no ser propietario de vivienda en el territorio nacional y iii) no haber sido beneficiario, a cualquier título, de las coberturas de tasa de interés. La cobertura de tasa para la financiación de viviendas VIP será equivalente a cinco puntos porcentuales y si corresponde a VIS, será equivalente a cuatro puntos porcentuales. Estos serán liquidados sobre el saldo remanente del crédito o del contrato de *leasing* habitacional.

El programa establece un número de coberturas anuales de acuerdo con las condiciones de la demanda del mercado y la disponibilidad de recursos. Para acceder a la cobertura, los potenciales beneficiarios deberán manifestar su interés a la entidad financiera antes del desembolso del crédito o del inicio del contrato de *leasing* habitacional, lo cual implica que el avance del programa depende de la demanda del mercado de vivienda. El beneficio a la cobertura estará sujeto a la disponibilidad de las mismas al momento de desembolso del crédito o del inicio del contrato del *leasing*.

Para las coberturas otorgadas de manera individual, inicialmente se fijó como meta la entrega de 137.944 coberturas de tasa, durante las vigencias 2012 a 2014. De estas se otorgaron 86.948. Debido a que el instrumento demostró contribuir al cierre financiero de los hogares y al impulso de la economía, se dio continuidad al programa. Por esto, se definió una meta de 130.600 coberturas para el cuatrienio 2015-2018, la cual contribuye a la meta de iniciar 400.000 VIP y VIS durante este periodo. A su vez, a través de este programa se otorgan coberturas asociadas a los programas VIPA y Mi Casa Ya, donde este instrumento, junto al SFV, contribuye a lograr el cierre financiero de los hogares. Por ende, estas coberturas están directamente relacionadas con las metas establecidas por cada programa. En concordancia, hay 72.500 coberturas asociadas al programa VIPA y 130.000 coberturas asociadas al programa Mi Casa Ya<sup>9</sup>.

Según información del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio<sup>10</sup>, a lo largo de todo el programa se han otorgado 162.811 coberturas, incluyendo las coberturas asociadas a los otros programas de vivienda. Este avance ha tenido un impacto en el comportamiento de los desembolsos de créditos hipotecarios en el rango VIP y VIS (Gráfico 1), porque la disminución en el costo de financiamiento impulsó a los hogares a solicitar créditos hipotecarios para estos segmentos de vivienda. Esto se puede observar en el aumento de los

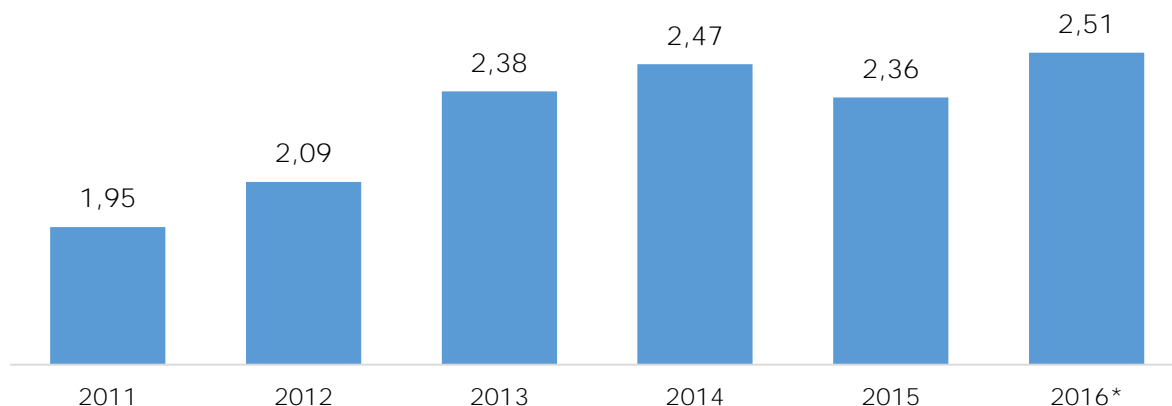
---

<sup>9</sup> De acuerdo con el aval fiscal otorgado en la sesión de CONFIS del 22 de diciembre de 2015.

<sup>10</sup> Información con corte al 30 de septiembre de 2016.

desembolsos de los créditos a partir de mediados de 2012, cuando la segunda generación de la cobertura a la tasa de interés comienza a operar.

**Gráfico 1. Valor desembolsos de crédito hipotecarios**  
Acumulado doce meses, billones de pesos



Fuente: Cálculos del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, con base en datos de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Nota: \* 2016 incluye el período abr15-mar16.

## 2.2. Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores

El Programa VIPA fue creado en el año 2012, con fundamento en el artículo 185 de la Ley 1607 de 2012<sup>11</sup>, de conformidad con lo dispuesto por el párrafo 4° del artículo 68 de la Ley 49 de 1990<sup>12</sup>. Dicho programa fue declarado de importancia estratégica por el Documento CONPES 3746 *Importancia estratégica del Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores*, fue reglamentado mediante el Decreto 1432 de 2013<sup>13</sup> y fue modificado por los decretos 2391 de 2013<sup>14</sup> y 2480 de 2014<sup>15</sup>; los cuales fueron incorporados en el Decreto 1077 de 2015.

<sup>11</sup> Por la cual se expiden normas en materia tributaria y se dictan otras disposiciones.

<sup>12</sup> Por la cual se reglamenta la repatriación de capitales, se estimula el mercado accionario, se expiden normas en materia tributaria, aduanera y se dictan otras disposiciones.

<sup>13</sup> Por el cual se reglamenta el párrafo 4° del artículo 68 de la Ley 49 de 1990, adicionado por el artículo 185 de la Ley 1607 de 2012 y se dictan otras disposiciones.

<sup>14</sup> Por el cual se reglamentan el artículo 62 de la Ley 9 de 1989 y el artículo 3 del Decreto Ley 78 de 1987, en desarrollo de las actividades de las Organizaciones Populares de Vivienda.

<sup>15</sup> Por el cual se modifican y precisan las condiciones en que se desarrollará el Programa de Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores.

El propósito del programa es facilitar el cierre financiero mediante la entrega de un SFV y una cobertura a la tasa de interés, que complementan el ahorro y el crédito hipotecario que debe tener el hogar. Los hogares beneficiados son aquellos que tienen ingresos de hasta dos SMMLV, que quieran adquirir una vivienda de hasta setenta SMMLV.

El programa ofrece para los hogares con ingresos de hasta 1,6 SMMLV, un SFV de hasta 30 SMMLV, mientras que para los hogares con ingresos superiores a 1,6 y hasta 2 SMMLV, el SFV puede ser de hasta 25 SMMLV. Adicionalmente, el crédito hipotecario que tiene el hogar, el cual debe estar pre aprobado, podrá gozar de una cobertura a la tasa de interés de 5 puntos porcentuales. Para acceder a dichos beneficios, además de tener ingresos dentro de los rangos establecidos por el programa, el hogar deberá demostrar un ahorro que oscila entre el 2% y 5%<sup>16</sup> del valor de la vivienda.

La ejecución del programa VIPA conjuga factores de oferta y demanda. Por un lado, requiere de la oferta de proyectos de VIP urbana nueva por parte de oferentes privados o públicos. La oferta depende en gran medida de las condiciones del lugar donde se pretendan ejecutar proyectos, tales como: una demanda potencial de hogares, disponibilidad de suelo urbanizable, costos de transporte de materiales a la zona, entre otros. Los proyectos deben ser seleccionados de acuerdo con el esquema de selección de proyectos diseñado por el Gobierno nacional; es decir, que los oferentes deben cumplir una serie de requisitos técnicos y financieros. Además, con el fin de minimizar el riesgo de no encontrar una demanda efectiva, los oferentes deben presentar un listado de los hogares postulados para el beneficio, de acuerdo con la demanda.

Es así como la demanda del mercado entra a jugar un papel fundamental en el avance del programa, toda vez que los proyectos deben garantizar el punto de equilibrio para que los hogares postulados por el constructor puedan acceder a los beneficios. Dicha demanda puede ser influenciada por las condiciones socio económicas de los hogares, su capacidad de ahorro, su posibilidad de acceso a crédito hipotecario formal, el desempleo en la región, la dinámica de las tasas de interés del crédito hipotecario, entre otras.

Sobre las metas del programa, se definió el inicio de 77.000 viviendas de interés prioritario entre 2014 y 2016, año en el que finaliza el programa. De dicha meta, 31.371 viviendas fueron iniciadas en el año 2014. Las restantes 45.629 viviendas fueron programadas para iniciarse en el 2015 y 2016, y contribuyen en 11,4% al objetivo de

---

<sup>16</sup> Artículo 2.1.1.3.1.3.4 del Decreto 1077 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

400.000 viviendas de interés social cofinanciadas por el Gobierno nacional, a través de los diferentes programas del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y las cajas de compensación familiar<sup>17</sup>. Según reporte del Sistema Nacional de Evaluación de Gestión y Resultados (Sinergia), el Programa VIPA ha iniciado 24.523 viviendas durante el 2015-2016<sup>18</sup>.

Cabe resaltar que, de acuerdo con información del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio<sup>19</sup>, el programa cuenta con 149 proyectos, equivalentes a 70.426 soluciones de vivienda. De estas, 50.320 ya fueron asignados a través del Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda) y de las cajas de compensación familiar y las restantes se encuentran en proceso de construcción, cierre financiero o comercialización. Estos beneficios han sido entregados en 67 municipios del país, correspondientes a 22 departamentos.

Además de contribuir con el cierre financiero de los hogares en la adquisición de vivienda, el programa ha traído beneficios adicionales como la inclusión de hogares con ingresos informales y formales en el proceso de bancarización. Antes del programa, estos hogares no podían acceder al sistema crediticio, no solo debido a la informalidad de sus ingresos, sino a su reducida capacidad de pago. Con el apoyo del Gobierno nacional, y a través del subsidio y la cobertura a la tasa, la capacidad de pago de estos hogares se vio mejorada y facilitó su acceso al crédito hipotecario.

Adicionalmente, este programa ha tenido un impacto importante en el mercado de vivienda, especialmente en el segmento de VIP. Esto se evidencia en el aumento de las ventas de vivienda correspondientes a este segmento, las cuales pasaron de 4.771 en 2013 a 28.285 en 2014 (Gráfico 2). Además, las ventas se han mantenido en niveles superiores a los históricos en los años de duración del programa, el cual finaliza en diciembre de 2016.

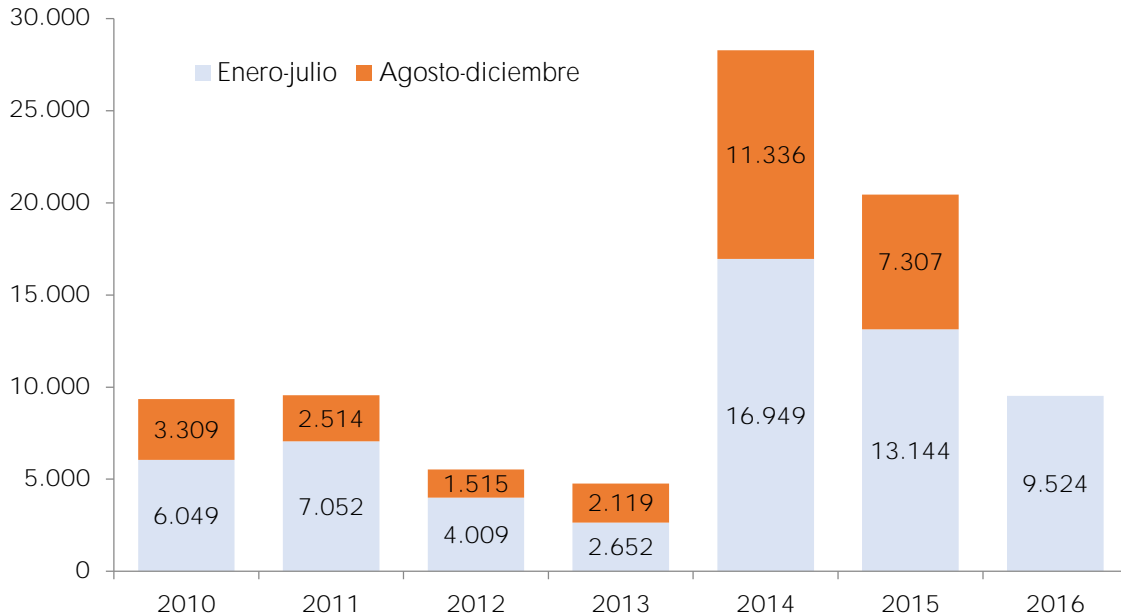
---

<sup>17</sup> Esta meta fue establecida por el Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 *Todos por un nuevo país*, el cual fue expedido mediante la Ley 1753 de 2015.

<sup>18</sup> La información corresponde al corte del 31 de agosto de 2016, reportado en sinergia el día 08 de septiembre de 2016.

<sup>19</sup> Esta información corresponde al corte del 09 de septiembre de 2016.

Gráfico 2. Ventas de vivienda de interés prioritario



Fuente: Coordinada Urbana, Camacol, 2016.

### 2.3. Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social Mi Casa Ya

Mediante el Decreto 0428 de 2015<sup>20</sup>, se implementó el Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social Mi Casa Ya, el cual tomó en consideración la concentración de demanda potencial para compra de vivienda en el segmento de hogares con ingresos superiores a 2 SMMLV y de hasta 4 SMMLV. Dichos hogares cuentan con una capacidad de ahorro mayor a la del segmento objetivo del programa VIPA, pero cuando podían acceder a un crédito, el valor de este último únicamente les permitía la adquisición de vivienda de valores inferiores a 70 SMMLV. Por esta razón, el propósito del programa Mi Casa Ya es promover que los hogares con ingresos entre 2 y 4 SMMLV tengan acceso a soluciones de vivienda nueva propia cuyo valor sea superior a los 70 SMMLV e inferior a los 135 SMMLV. Esto se logra facilitando el cierre financiero mediante la conjunción de un SFV y una cobertura a la tasa de interés.

El programa ofrece para los hogares con ingresos superiores a 2 SMMLV y de hasta 3 SMMLV, un SFV de hasta 20 SMMLV. Para los hogares con ingresos superiores a 3 SMMLV y de hasta 4 SMMLV, el SFV puede ser de hasta 12 SMMLV. Para acceder a dichos

<sup>20</sup> Por el cual se implementa el Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social *Mi Casa Ya*.

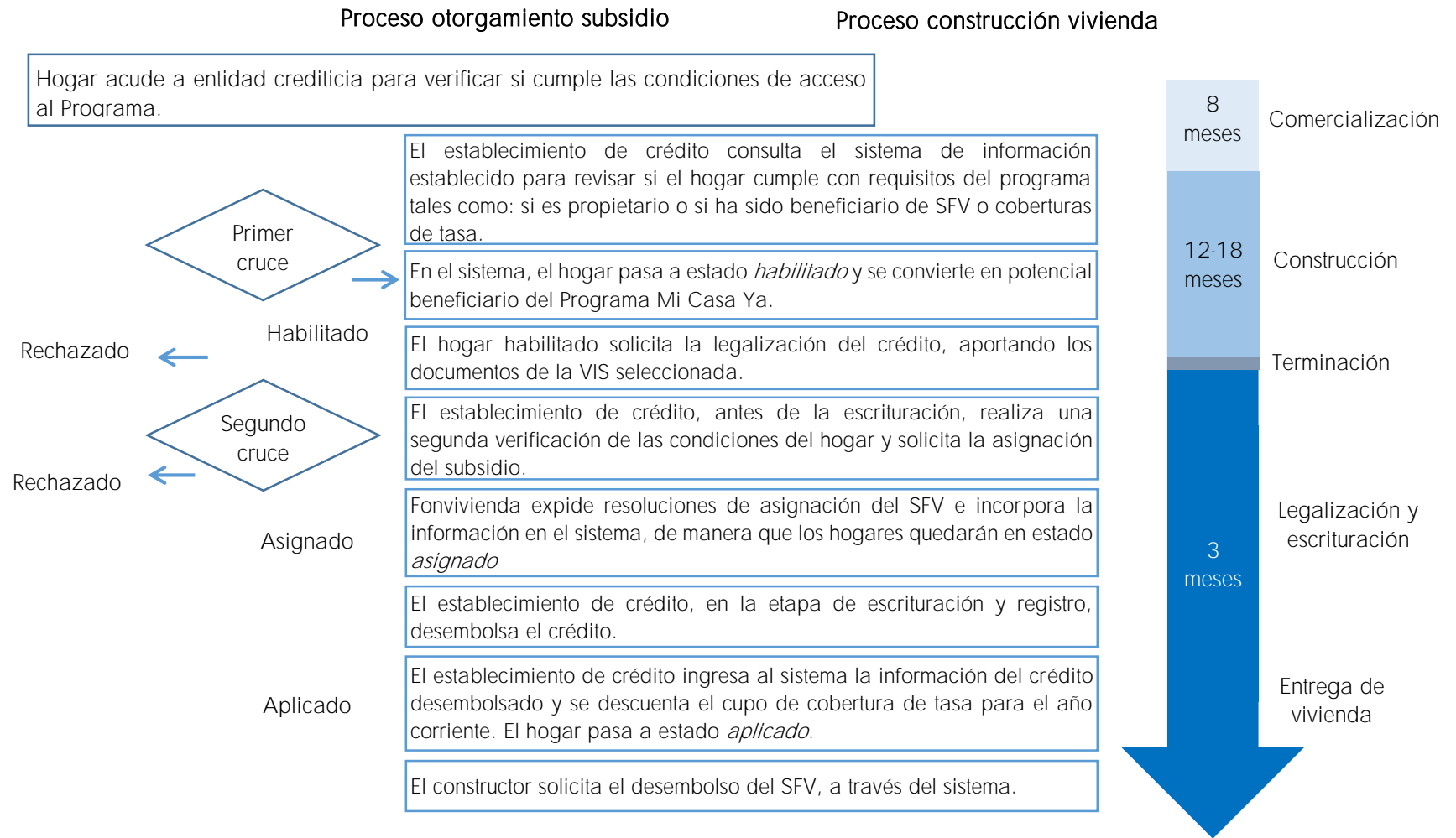


beneficios, el hogar deberá contar con un crédito hipotecario aprobado, el cual podrá gozar de una cobertura a la tasa de interés de 4 puntos porcentuales.

El programa Mi Casa Ya está diseñado para ejecutarse de manera ágil. Esto se logra mediante un sistema implementado por el Gobierno nacional que permite que el hogar interesado en acceder a los beneficios del programa puede acudir directamente a la entidad financiera de su interés. Esta entidad podrá verificar en línea y de forma inmediata si el hogar cumple con las condiciones para ser beneficiario del programa.

Una vez el hogar cuente con una vivienda terminada que cumpla las condiciones establecidas por el programa, podrá solicitar a la entidad financiera la legalización del crédito. Previo a la escrituración, la entidad financiera verifica nuevamente el cumplimiento de las condiciones y solicita la asignación del SFV a Fonvivienda. Una vez asignado el SFV, la entidad financiera desembolsa el crédito, se da inicio al cubrimiento de la tasa de interés y el constructor podrá solicitar el desembolso del SFV.

Figura 1. Flujo operativo del programa Mi Casa Ya



Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Como se puede observar en la Figura 1, el proceso de solicitud y asignación del SFV descrito anteriormente ocurre de manera paralela a los tiempos propios del proceso de la construcción, los cuales se estiman que pueden llegar a tomar hasta 29 meses, entre la comercialización y escrituración de la vivienda. Es importante tener en cuenta que, para la asignación del subsidio y correspondiente otorgamiento de la cobertura a la tasa, es requisito que la vivienda ya se encuentre terminada; por tanto, el acceso a los beneficios depende de los tiempos de construcción de las soluciones.

El diseño del programa ha supuesto un avance con respecto a esquemas anteriores, en los cuales los procesos de postulación de los hogares resultaban extensos debido a los numerosos trámites requeridos. El programa Mi Casa Ya ha logrado superar estas dificultades, ya que el hogar únicamente debe acudir a la entidad financiera quien, gracias a la plataforma tecnológica con la que opera el programa, realiza el proceso de verificación y de asignación del subsidio. Esta mejora en el proceso ha reducido los tiempos de respuesta a los hogares, quienes anteriormente debían esperar hasta 3 meses para saber si podían ser beneficiarios de un SFV. Con los procesos actuales del programa Mi Casa Ya, el hogar puede saber si es susceptible de ser beneficiario en algunos minutos.

Del lado de la oferta, otro de los beneficios que ofrece este programa es que no requiere de la postulación previa de proyectos por parte de los constructores. El programa Mi Casa Ya funciona bajo una premisa de libre mercado, por lo que los beneficiarios eligen su vivienda de acuerdo con las preferencias y necesidades del hogar, según la oferta de vivienda urbana nueva disponible en el mercado.

Con su creación se definió como meta la habilitación de 130.000 hogares hasta el 2018<sup>21</sup>, año en el que finaliza el programa. Esta meta contribuye al objetivo del Plan Nacional de Desarrollo (PND) 2014-2018 *Todos por un nuevo país* de reducir el déficit habitacional mediante la iniciación de 400.000 viviendas de interés social cofinanciadas por el Gobierno nacional. De acuerdo con Sinergia, en el año 2015 y lo corrido del 2016,

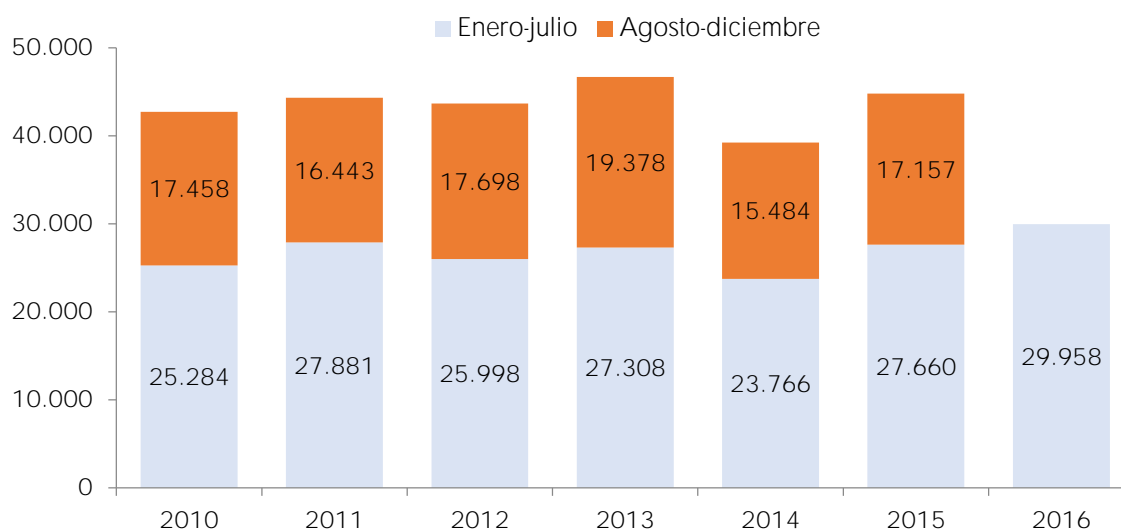
---

<sup>21</sup> Para este programa se habla de hogares habilitados y no de asignados, porque la asignación del subsidio depende de la terminación de la vivienda. Como la terminación puede extenderse hasta 26 meses, se demorará el reporte del avance del programa.

el programa ha habilitado 32.762 hogares<sup>22</sup> en 157 municipios, correspondientes a 26 departamentos; de este total de hogares se les ha asignado un subsidio a 6.057<sup>23</sup>.

El impacto que este programa ha generado en el sector de la construcción se puede evidenciar en el comportamiento de las ventas del segmento de VIS<sup>24</sup>. Como se observa en el Gráfico 3, hubo un aumento del 14,2% en las unidades vendidas en el 2015 frente a lo observado en el año anterior, como resultado del inicio del programa Mi Casa Ya. Adicionalmente, en lo acumulado del año 2016 con corte a julio, las ventas han crecido 8% con respecto al mismo periodo del año anterior. Se espera que esta tendencia pueda mantenerse hasta el final del programa.

**Gráfico 3. Ventas de viviendas de interés social (no incluye VIP)**



Fuente: Coordinada Urbana Camacol, 2016.

Los programas anteriormente descritos han permitido la atención diferenciada a hogares, tanto con ingresos formales como informales, quienes han podido adquirir soluciones de vivienda de acuerdo con sus características socioeconómicas, posibilidades de acceso al crédito y capacidad de ahorro. Gracias a estos programas, los hogares también

<sup>22</sup> Corresponde a la información reportada en el corte del 31 de agosto de 2016, reportado en sinergia el día 08 de septiembre de 2016.

<sup>23</sup> Información suministrada por el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, con corte al 16 de septiembre de 2016.

<sup>24</sup> La información no incluye el segmento VIP.

han sido incluidos en el sistema financiero formal y se han beneficiado de la optimización de los tiempos de respuesta en los procesos de asignación de subsidios.

### **3. DIAGNÓSTICO**

En la actualidad se presentan dos problemas puntuales que pueden afectar el funcionamiento de los programas. En primer lugar, la coyuntura económica ha dificultado otorgar los beneficios del programa Mi Casa Ya disponibles hasta el 2018, dado que ambos beneficios dependen de la terminación de la vivienda. En segundo lugar, existen limitaciones en la inclusión de potenciales segmentos de la población beneficiaria de los programas de vivienda, ya sea porque tienen una reducida capacidad de ahorro o porque es un segmento de población que quedará desatendida por la finalización del programa VIPA en el año 2016.

#### **3.1. Dificultad para otorgar beneficios del programa Mi Casa Ya disponibles a 2018**

Debido a las bondades del programa Mi Casa Ya, la oferta de vivienda se ha visto impactada significativamente, especialmente en el segmento VIS con precio superior al rango de VIP. De acuerdo con cifras del DANE, de las 243 mil unidades cuya construcción se aprobó en 2015, las VIS representaron el 40%. El mayor aporte se dio en las viviendas con valor entre 70 y 135 SMMLV, las cuales llegaron a 68 mil unidades en los 302 municipios del país en los que hay cobertura del DANE, lo que significó un incremento de 38% anual. En materia de ventas de vivienda nueva, las cifras de la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol) muestran que el programa jalónó la comercialización de casi 45 mil unidades durante 2015, un 14% más que el año anterior a ese.

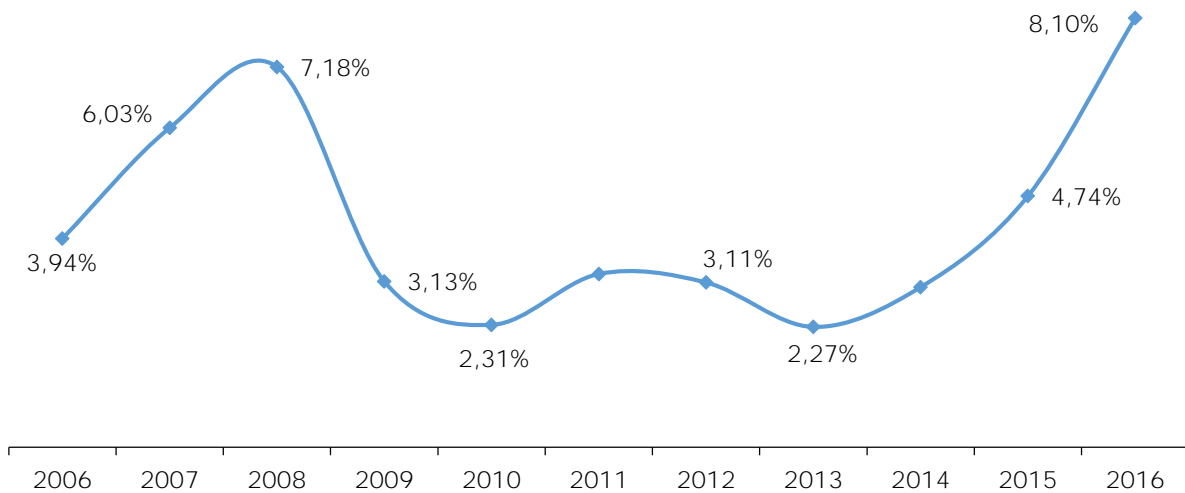
Sin embargo, esta dinámica aún no se ha reflejado al mismo ritmo en la asignación de subsidios en el marco del programa y, por ende, de las coberturas condicionadas a la tasa de interés asociada. Lo anterior se debe a la relación del proceso de asignación de los subsidios con los tiempos del proceso de la construcción, y a la actual coyuntura macroeconómica. En primer lugar, el proceso de la construcción puede llegar a tomar hasta 29 meses entre la comercialización y escrituración de la vivienda momento en el cual se hace efectiva la asignación del SFV, tal como se señaló en la descripción del programa. Adicional a ello, una vez se desembolse el crédito, lo cual es aproximadamente 3 meses después de la escrituración, se inicia la cobertura condicionada a la tasa de interés.

Por el lado de la coyuntura macroeconómica, el aparato productivo nacional comenzó a experimentar, desde finales del año 2014, el fin del auge de los precios de los

*commodities*<sup>25</sup>. Por esto, el país vio reducido el valor de sus exportaciones minero-energéticas y presentó menores flujos de inversión extranjera. Con la caída de la renta petrolera la economía colombiana pasó de crecer a una tasa promedio anual del 4,5% durante 2010-2014 a un 3,1% en 2015. Para el primer semestre de 2016, el incremento fue de 2,3% anual, cifra inferior al 2,9% observado en el mismo periodo del año anterior<sup>26</sup>.

Adicionalmente, se ha presentado un aumento en el costo de vida en el país. En el año 2015 hubo un aumento en la inflación por cuenta del fenómeno de El Niño y por la devaluación del peso colombiano. El fenómeno de El Niño tuvo una alta incidencia en el Índice de Precios al Consumidor (IPC<sup>27</sup>) de alimentos y la devaluación del peso aumentó el valor de los bienes importados que se incluyen en la canasta familiar. Esto ocasionó que la inflación haya cerrado a niveles de 6,77% anual en 2015 y que haya superado aproximadamente 3 puntos porcentuales la meta superior (4%) establecido por el Banco de la República. Así, al mes de agosto de 2016, la inflación anual alcanzó 8,1%, continuando con la senda creciente (Gráfico 4).

**Gráfico 4. Variación porcentual anual del IPC**



Fuente: Departamento Administrativo Nacional de Estadística. Consultado en: <http://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc>

<sup>25</sup> Comúnmente se conoce como *commodities* a aquellos bienes, como las materias primas, que son transables en el mercado de valores. Por ejemplo: petróleo, gas, carbón, metales, entre otros.

<sup>26</sup> DANE. Cuentas nacionales. Consultado en: <http://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales>

<sup>27</sup> El IPC mide la evolución del costo promedio de una canasta de bienes y servicios representativa del consumo final de los hogares, expresado en relación con un período base. La variación porcentual del IPC entre dos periodos de tiempo representa la inflación (tomado de [www.banrep.gov.co/es/ipc](http://www.banrep.gov.co/es/ipc)).

El primero de los impactos ocasionados por el incremento en el IPC en la ejecución de los proyectos de vivienda es el encarecimiento del crédito hipotecario. El costo de los créditos tiene implicaciones en la dinámica de los programas de vivienda, pues la tasa de interés es uno de los principales determinantes de las decisiones del hogar para comprar vivienda. Estimaciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio muestran que la elasticidad de la tasa de interés y las ventas de vivienda está ente 9% y 10%; es decir, un aumento de un punto en la tasa de interés puede disminuir las ventas hasta en 10%.

El mecanismo de transmisión de inflación a crédito de vivienda se explica por el uso de la Unidad de Valor Real (UVR)<sup>28</sup> para calcular el costo de los créditos de vivienda, permitiendo a las entidades financieras mantener el poder adquisitivo del dinero prestado<sup>29</sup>. Así, en los créditos indexados a la UVR, la tasa de interés tiene un componente fijo y uno variable, este último correspondiente a la variación de los últimos doce meses de la UVR. Dado que la UVR varía según el costo de vida, esto significa que la tasa de interés de los créditos indexados a la UVR varía según la inflación. Por ejemplo, para el mes de agosto de 2016, el promedio de la UVR fue de 242,1319 pesos, mientras que para el mismo periodo del año anterior era de 222,9520 pesos, lo que resulta en un crecimiento de 8,6%. Este incremento debe sumarse al componente fijo de la tasa, que se ubicó en 9% en agosto de 2016, resultando en una tasa aproximada de 17%. En el 2015, para el mes de agosto, el crecimiento de la UVR había sido del 4,4% y con el componente fijo, la tasa resultaba en 13%.

De esta forma, la alta inflación genera aumentos paralelos en la UVR, encareciendo el crédito lo cual da origen a una reducción en la demanda de vivienda debido al mayor costo del financiamiento y por ende un aumento en los tiempos de comercialización de los proyectos de vivienda. Este efecto es particularmente importante en el segmento VIS, dado que la penetración de los créditos en UVR es mayor en ese grupo. De hecho, según cifras de la Superintendencia Financiera de Colombia al corte de junio de 2016, la participación de las colocaciones en VIS en UVR fue del 40,2% y en pesos del 59,8%, mientras que para el segmento no VIS estas cifras llegaron a 10,4% en UVR y 89,6% en pesos. Así, los segmentos poblacionales más afectados son aquellos en los cuales se enfocan los programas de VIS del Gobierno nacional.

Adicionalmente, la dinámica reciente de las tasas de interés de los créditos de vivienda ha sido al alza. Al corte de julio de 2016, según información de la Superintendencia Financiera de Colombia, las tasas de interés de los créditos han venido subiendo tanto en

---

<sup>28</sup> El UVR es una unidad de cuenta que refleja el poder adquisitivo con base en la variación del índice de precios al consumidor (IPC).

<sup>29</sup> Tomado de <http://www.banrep.gov.co/es/uvr>

pesos como en UVR. La tasa promedio del mes de agosto de 2016 para créditos hipotecarios en UVR para vivienda tipo VIS se ubicó en 9%, mientras que para el mismo mes del año anterior era de 8%, mostrando un crecimiento de casi un punto porcentual. En años anteriores este crecimiento había sido de aproximadamente 40 puntos básicos por año. Lo anterior, sumado a los aumentos en la UVR, ha encarecido los créditos de vivienda, que con la tasa compuesta puede alcanzar hasta 17%.

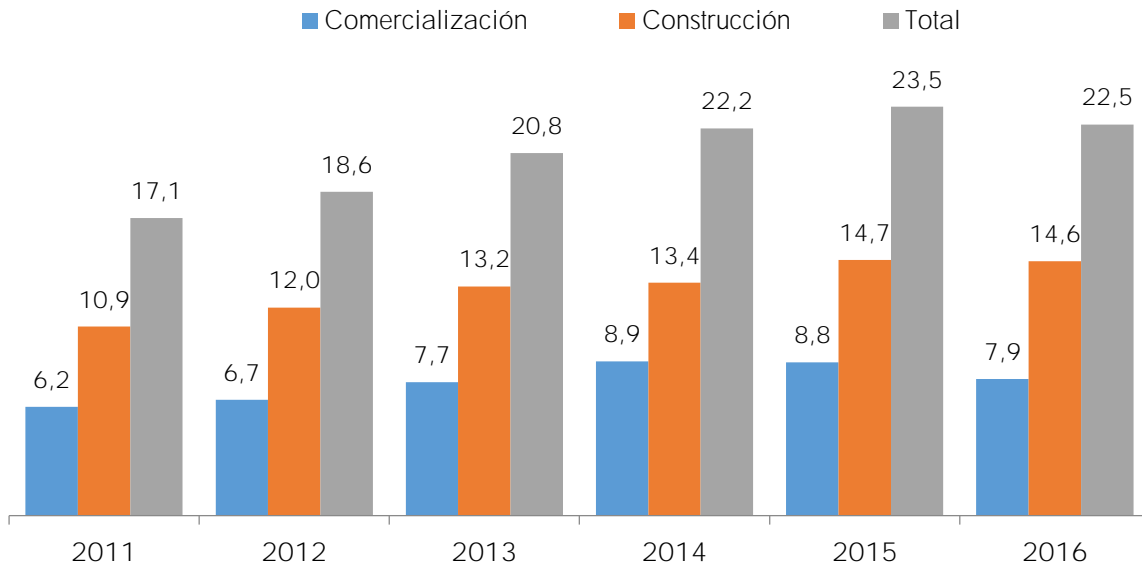
De otro lado, en el mes de julio, la tasa de interés para financiación de vivienda VIS en pesos aumentó a 12,9% y la de no VIS a 12,2%, con crecimientos de cerca de 1 punto porcentual en los últimos doce meses. Así, los hogares interesados en comprar vivienda financiada en UVR o en pesos encuentran costos financieros mayores, parte de los cuales son asumidos por el Gobierno nacional, producto de las coberturas a la tasa de interés. Estos mayores costos para el Gobierno pueden implicar que de mantenerse las metas, los recursos disponibles no sean suficientes para el otorgamiento de las coberturas programadas.

El incremento del costo de financiamiento además repercute directamente sobre el comportamiento del mercado de la vivienda. Por el lado de la demanda, se genera incertidumbre debido a que los hogares se enfrentarán a un mayor costo financiero, lo cual demora la decisión de compra. Además, la oferta de créditos de vivienda también se ve afectada, porque los establecimientos de crédito reducirán los montos de los préstamos que están dispuestos a otorgar, dado que disminuye la capacidad de endeudamiento del hogar por el mayor costo del crédito.

La desaceleración en la demanda genera un impacto en la oferta, porque aumenta los tiempos de comercialización de los proyectos de vivienda. Esto a su vez demora el inicio y terminación de la construcción de los proyectos. De acuerdo con estimaciones de Camacol, el proceso total se ha incrementado alrededor de cinco meses en los últimos años (Gráfico 5). Este hecho ya se ha evidenciado en las cifras de avance del programa en 2016, dado que proyectos que estaban previstos para finalizarse durante este año han extendido sus tiempos.



Gráfico 5. Tiempos promedio en el proceso construcción



Fuente: Camacol.

Dichas demoras afectan directamente la dinámica y funcionamiento del programa Mi Casa Ya y, por ende, la colocación de la oferta. Como se evidencia en la descripción del programa, la asignación del SFV se realiza después de la terminación de la vivienda, lo cual está llegando a demorarse hasta 26 meses. Es decir que los proyectos que inicien después de 2016 no alcanzarán a ser parte de las viviendas adquiridas con ayuda del Gobierno nacional en el marco del programa Mi Casa Ya, debido a que este finaliza en el 2018. De igual forma, y como resultado de esto, también se verá afectado el otorgamiento de la cobertura condicionada a la tasa de interés asociada.

Lo mencionado genera a su vez un desincentivo a la oferta de vivienda. Los constructores, al saber que sus proyectos no alcanzarán a ser sujeto de los beneficios del programa, pueden reducir los lanzamientos de proyectos en este segmento. De hecho, las cifras de lanzamientos de nuevas viviendas a oferta en el mercado inmobiliario, en el segmento VIS diferente a VIP (es decir viviendas entre 70 y 135 SMMLV), se han venido desacelerando; en particular, pasaron de presentar incrementos anuales de 17% a agosto de 2015 (observados en el acumulado de doce meses) a un incremento de 1% en el periodo similar de 2016.

Teniendo en cuenta lo anterior, es posible que se materialice el riesgo de que no se ejecute la totalidad de los SFV previstos en el marco del programa en los años 2016, 2017 y 2018.

### 3.2. Limitaciones en la inclusión de potenciales beneficiarios de los programas de vivienda

Como resultado del análisis de la situación actual del programa, se ha identificado que existen hogares con dificultad para acceder al programa por cuenta de su baja capacidad de ahorro, condición que se puede ver incrementada por el aumento en el costo de vida mencionado en la anterior sección.

Estimaciones basadas en la Encuesta de Calidad de Vida (ECV) 2014 del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) muestran que cerca de 319.000 hogares urbanos a nivel nacional, beneficiarios potenciales del programa Mi Casa Ya, presentan una tasa de ahorro negativa. Dado que el programa exige una cuota inicial, esta tasa negativa estaría dejando por fuera del programa a cerca del 25,4% de la demanda potencial estimada inicialmente.

Sin embargo, se ha observado que los hogares que no cuentan con capacidad de ahorro registran pagos por concepto de arrendamiento en promedio más altos que aquellos que sí pueden ahorrar. Según la ECV 2014<sup>30</sup>, los gastos promedios observados en arrendamiento registraban un canon entre 384.000 pesos y 438.000 pesos, según el rango de ingreso entre 2 y 4 SMMLV. Esto indica que esa población cuenta con capacidad de pago para tomar alguna opción de financiación para adquisición de vivienda y, por tanto, se requieren de mecanismos que permitan la inclusión de estos hogares como potenciales beneficiarios del programa Mi Casa Ya.

Por otra parte, a esta potencial población beneficiaria se suma aquella que quedará desatendida, debido a la finalización del programa VIPA. De acuerdo con las metas establecidas por el PND 2014-2018, se definió que la ejecución de este programa se extendería hasta el 2016, lo cual implica que a partir de la vigencia 2017, la población objetivo de este programa quedará desatendida.

Como se describió en los antecedentes, el programa VIPA fue concebido para atender a los hogares con ingresos de hasta 2 SMMLV con capacidad de ahorro. Estimaciones basadas en la ECV del DANE del 2015 muestran que el 66% de los hogares que se encuentran en el rango de 1 a 2 SMLMV de ingreso no son propietarios de vivienda. Igualmente, dentro del rango de ingresos inferiores o iguales a 2 SMMLV, hay un potencial de 590.000 hogares urbanos no propietarios de vivienda que podrían alcanzar el cierre financiero para acceder a una vivienda. Además, los resultados muestran que estos hogares

---

<sup>30</sup> Las características de la Encuesta de Calidad del Vida con corte a 2015 no permiten obtener un cálculo robusto de la tasa de ahorro, por lo cual se usó la encuesta con corte a 2014.

viven en arriendo u otras formas de tenencia (usufructo, ocupación de hecho, entre otros) y pagan en promedio cánones de arrendamiento cercanos a los 280.000 pesos.

Las razones por las cuales estos hogares difícilmente acceden a soluciones de vivienda propia son: i) limitada capacidad de ahorro, que incluso para el promedio es negativa, y ii) bajas posibilidades de acceder a crédito hipotecario en el sistema financiero formal, dados los bajos ingresos y las condiciones de informalidad laboral de este segmento (cerca de 50% de estos hogares son informales). La anterior situación genera dificultades para que los hogares puedan lograr el cierre financiero necesario para adquirir una vivienda propia.

Según cálculos del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, un hogar que devengue 1,6 SMMLV apenas podría acceder a una vivienda de 38,8 millones de pesos si no cuenta con los beneficios del programa. Este valor de vivienda difícilmente podría encontrarse en un mercado en donde el precio de la mayoría de la oferta de ese segmento está concentrado alrededor de viviendas con valores de 70 SMMLV (48 millones de pesos de 2016), precio tope de la vivienda de interés prioritario. Adicionalmente, aún con ese precio, el hogar tendría un requerimiento de ahorro que superaría los 11 millones de pesos, el cual el hogar se podría demorar hasta 9 años en conseguir (suponiendo que el hogar logre ahorrar el 10% de su ingreso mensual).

Así, a partir de 2017, la política de vivienda no solo no contará con mecanismos que permitan atender a los hogares con baja capacidad de ahorro entre 2 y 4 SMMLV, sino que tampoco contará con un programa de atención focalizado para el segmento con ingresos inferiores a 2 SMMLV, a pesar de que todavía existe una importante demanda potencial de VIP en este segmento. Esta demanda potencial sería aún mayor, de no alcanzarse a cumplir las metas planteadas por el programa VIPA.

Finalmente, se estima que en el lapso de 3 años se venderían alrededor de 40.000 unidades VIP en el país<sup>31</sup>. Estas viviendas podrían ser adquiridas por estos hogares si contaran con los beneficios adecuados para lograr el cierre financiero. Sin embargo, con la finalización del programa VIPA, los hogares objetivo de este programa no podrían alcanzar el cierre financiero para comprar estas unidades.

---

<sup>31</sup> Cálculos realizados con datos de la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol). Se utilizaron los promedios de ventas de viviendas nuevas mensuales.

## 4. DEFINICIÓN DE LA POLÍTICA

### 4.1. Objetivo general

Asignar subsidios familiares de vivienda y otorgar coberturas a la tasa de interés, en el marco del Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social Mi Casa Ya, con el fin de facilitar el acceso a VIS y VIP nueva a hogares de bajos ingresos y dinamizar el comportamiento del mercado de vivienda.

### 4.2. Objetivos específicos

OE1. Continuar con la ejecución del programa Mi Casa Ya, con el fin de asignar la totalidad de los beneficios programados.

OE2. Incluir a la potencial población objetivo de la política que por ausencia de mecanismos de financiamiento o programas quedan desatendidos por la política

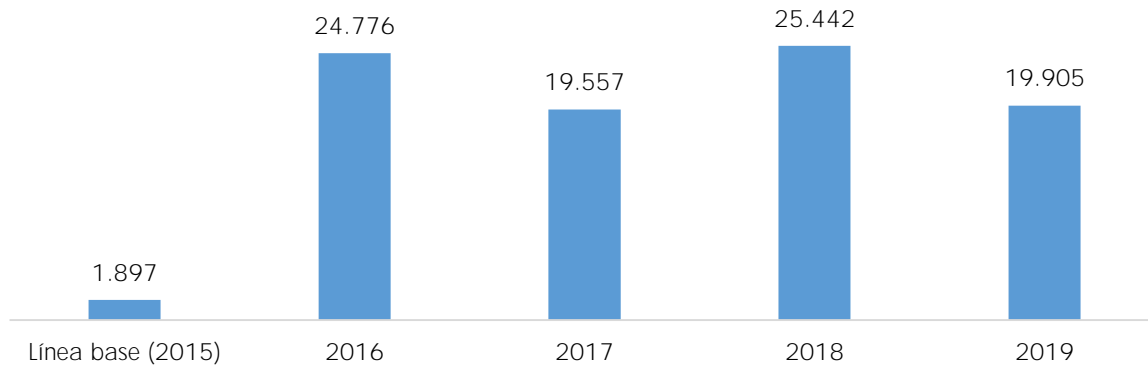
### 4.3. Plan de Acción

El programa Mi Casa Ya promoverá que los hogares con ingresos de hasta 4 SMMLV tengan acceso a soluciones de vivienda nueva propia cuyo valor sea inferior a los 135 SMMLV. Esto se logra facilitando el cierre financiero, mediante la conjunción de un SFV y una cobertura a la tasa de interés.

El programa ofrecerá para los hogares con ingresos de hasta 2 SMMLV un SFV de hasta 30 SMMLV, mientras que para los hogares con ingresos superiores a 2 y hasta 4 SMMLV, el SFV puede ser de hasta 20 SMMLV. Para acceder a dichos beneficios, el hogar deberá contar con un crédito hipotecario aprobado, el cual podrá gozar de una cobertura a la tasa de interés de 5 puntos porcentuales, si el valor de la vivienda es de menos de 70 SMMLV, y de 4 puntos porcentuales, si el valor de la vivienda supera los 70 SMMLV y es inferior a 135 SMMLV.

En el marco del programa Mi Casa Ya, la asignación de los SFV se realizará durante las vigencias 2016 a 2019. En este periodo, el programa asignará 91.577 SFV los cuales se distribuirán de acuerdo al Gráfico 6. Como se observa en el gráfico, se pasará de asignar 1.897 SFV en 2015 a alrededor de 22.000 SFV en promedio al año, para una asignación total en el periodo de 91.577 SFV.

Gráfico 6. Distribución de SFV asignados por anualidad



Fuente: Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio.

Nota: Esta distribución de metas del Programa Mi Casa Ya, no afecta la Megameta Presidencial de 450.000 viviendas financiadas y cofinanciadas por el Gobierno nacional.

En cuanto al Programa de Cobertura Condicionada a la Tasa de Interés, se extenderán las coberturas asociadas al programa Mi Casa Ya hasta el 2019, de acuerdo a la distribución que se presenta en la Tabla 1. Como se observa, se pasará de otorgar 537 coberturas a la tasa de interés en el 2015 a 27.291 coberturas en 2019. Esta distribución se realizó según el número estimado de SFV que se espera asignar con los recursos disponibles presentado en el Gráfico 6. Así, la meta total de coberturas asociadas a Mi Casa Ya es igual al número de SFV asignados en el marco de este programa.

Las coberturas asociadas al programa VIPA también serán redistribuidas de acuerdo con el comportamiento del programa y la meta final se reducirá a 66.800. Esto debido a que existen hogares que no necesitan crédito para el cierre financiero. Finalmente, las coberturas individuales a la tasa de interés para VIP y VIS se mantendrán iguales.

Tabla 1. Distribución de coberturas a la tasa de interés

Coberturas	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Total
VIP-VIS	20.279	38.200	28.469						86.948
VIP-VIS Continuidad				30.100	33.500	33.500	33.500		130.600
VIPA			1.000	4.732	30.000	31.068			66.800
Mi Casa Ya				537	21.000	18.579	24.170	27.291	91.577
<b>Total</b>	<b>20.279</b>	<b>38.200</b>	<b>29.469</b>	<b>35.369</b>	<b>84.500</b>	<b>83.147</b>	<b>57.670</b>	<b>27.291</b>	<b>375.925</b>

Fuente: CONFIS, sesión del 16 de agosto de 2016.

Nota: La diferencia entre la meta de SFV y la meta de coberturas del Programa VIPA para el mismo año, se debe a que hay hogares que no necesitan crédito para el cierre financiero.

#### 4.3.1. Ajuste del presupuesto asociado al programa

Teniendo en cuenta que la ejecución del programa Mi Casa Ya ha tenido un ritmo de avance menor al esperado, es necesario que se establezcan condiciones que permitan que el programa pueda seguir asignando los SFV y otorgando sus respectivas coberturas a la tasa de interés asociadas, a pesar del aumento en los tiempos de comercialización y construcción de la vivienda. Los datos presentados en el diagnóstico muestran que el momento de la terminación y entrega de esas unidades se extendería, en muchos casos, más allá del año 2018. Por esta razón, la extensión del programa hasta 2019 permitirá a los hogares compradores tener una posibilidad de acceder al programa e incentivará los constructores a aumentar la oferta de este tipo de vivienda. Así, los potenciales compradores de vivienda en proyectos que están en oferta, o que están próximos a lanzarse al mercado, tendrán posibilidades reales de acceder a los beneficios del programa Mi Casa Ya.

Por esta razón, se considera necesario realizar la modificación en el horizonte de tiempo de ejecución del programa aquí propuesta. Una vez aprobada por el CONPES, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio solicitará ante el CONFIS, previo concepto favorable del DNP, la aprobación de las vigencias futuras requeridas por Fonvivienda tanto para la financiación y ejecución total del proyecto Subsidio Familiar de Vivienda, correspondiente al programa Mi Casa Ya, como para el Programa Cobertura Condicionada a la Tasa de Interés para créditos de vivienda de segunda generación. Este trámite se hará de tal forma que se pueda contar con las vigencias futuras en diciembre de 2016.

De igual forma, se deberá considerar que el valor de los SFV está determinado por el valor del SMMLV, el cual toma como referencia el incremento anual del IPC. En este sentido, el incremento del IPC tiene una incidencia en el costo fiscal de los programas de vivienda del Gobierno. Es decir, los supuestos que se utilizaron para el cálculo presupuestal son susceptibles de cambios porque toman como referencia estimaciones sobre el incremento del SMMLV que pueden variar en el futuro. Por lo tanto, los recursos aprobados para la ejecución de los programas pueden ser insuficientes para el cumplimiento de las metas inicialmente previstas. Esto se deberá tener en cuenta para la actualización, en el Sistema Unificado de Inversiones y Finanzas Públicas (SUIFP), de los recursos, metas, actividades y horizonte de ejecución del proyecto de inversión Subsidio Familiar de Vivienda, correspondientes al programa Mi Casa Ya y al Programa de Cobertura Condicionada de la Tasa de Interés para créditos de vivienda segunda generación. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio deberá realizar la actualización en el SUIFP, teniendo en cuenta lo mencionado, a más tardar en febrero 2017.

Una vez realizados los anteriores ajustes, la asignación de beneficios durante las vigencias 2016 a 2019 estará a cargo de Fonvivienda. De un lado, otorgará los SFV a los

hogares que hayan realizado el procedimiento correspondiente y que hayan cumplido con los requisitos que los habilite para ser beneficiarios del programa Mi Casa Ya. De otro, otorgará las coberturas a la tasa de interés a los hogares que cumplan con los requisitos que los habilite para ser beneficiarios del Programa de Cobertura Condicionada a la Tasa de Interés.

#### 4.3.2. Ajuste de la base normativa de la política

Para los hogares con baja capacidad de ahorro, se requiere de una opción de financiamiento que facilite su cierre financiero. Por esta razón, se propone incluir dentro de la modificación del Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio la incorporación del *leasing* habitacional como un instrumento financiero que facilite el acceso a vivienda de esta población, en el marco del programa Mi Casa Ya.

Dadas sus principales características, esta herramienta puede reducir el requerimiento de recursos propios equivalentes a la cuota inicial. En particular, a diferencia del crédito hipotecario, el *leasing* habitacional permite ofrecer apalancamientos de hasta el 100% del valor del activo financiado, en razón del registro de la propiedad del activo a nombre de la entidad financiera que ofrece el *leasing*. De esta forma, si los beneficios ofrecidos como parte del programa, en particular el SFV, pueden ser articulados en operaciones de *leasing* habitacional, el requerimiento de ahorro podría reducirse significativamente e, incluso, eliminarse. Este ajuste propuesto abriría la posibilidad de acceso de más hogares al programa.

Diversos cálculos realizados por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio<sup>32</sup> dan cuenta de cuotas en la modalidad de *leasing* dentro de un rango de 306.000 pesos y 500.000 pesos, en el máximo rango de ingreso; valores cercanos a lo que se encuentran pagando los hogares por arrendamiento, en promedio, según se ilustró en la sección 3.2. Como se deduce de estas estimaciones, la incorporación del *leasing* habitacional viabilizará el cierre financiero para aquellos hogares dentro del rango de población objetivo que, si bien tienen capacidad de pago y endeudamiento, tienen capacidad de ahorro limitada. El efecto inclusivo del *leasing* habitacional aumentará la cantidad de hogares potencialmente beneficiarios del programa Mi Casa Ya. Lo anterior no implicará cambios estructurales en el flujo operativo del programa, el cual se mantendrá tal cual ha venido funcionando. Únicamente se incorporará la modalidad de financiamiento de *leasing* habitacional, como

---

<sup>32</sup> Los cálculos se realizaron con condiciones ajustadas a las de la banca comercial, es decir con tasas de mercado, con varios sistemas de amortización y con porcentajes de financiación de 80%, además de diferentes valores de viviendas.

posible alternativa al crédito hipotecario, y se mantendrá el goce de los mismos beneficios estipulados por el programa.

Adicionalmente, considerando que el programa VIPA finaliza su ejecución en el año 2016, se propone la modificación del Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, para que incorpore dentro del rango de ingresos de la población objetivo del programa Mi Casa Ya, a los hogares con ingresos de hasta dos SMMLV. Una de las razones para incorporar este ajuste es que el flujo operativo del programa VIPA hace que se requiera de varios trámites y tiempo para lograr la asignación de subsidios. Por el contrario, el programa Mi Casa Ya cuenta con un flujo operativo ágil que permite reducir los tiempos de los procesos de postulación y asignación, además de ser un programa cuyo mecanismo de ejecución es de mercado. Por esta razón, resulta preferible incluir este segmento de población en el programa Mi Casa Ya, que extender el periodo de ejecución del programa VIPA. Con esta modificación, se continuará promoviendo el acceso a la vivienda de la población atendida por este programa y, así, se espera continuar impulsando el mercado de VIP en el país.

Las modificaciones mencionadas al decreto estarán a cargo del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y deberán entrar en vigencia en enero 2017.

#### 4.4. Seguimiento

El seguimiento a la ejecución física y presupuestal de las acciones propuestas para el cumplimiento del objetivo del documento CONPES se realizará a través del Plan de Acción y Seguimiento (PAS) que se encuentra en el Anexo A. En este, se señalan las entidades responsables de cada acción, los periodos de ejecución de las mismas, los recursos necesarios y disponibles para llevarlas a cabo, y la importancia de cada acción para el cumplimiento del objetivo general de la política. El reporte periódico al PAS lo realizarán todas las entidades concernidas en este documento CONPES y será consolidado por el DNP, de acuerdo con lo estipulado en la Tabla 2.

Tabla 2. Cronograma de seguimiento

Corte	Fecha
Primer corte	Diciembre de 2016
Segundo corte	Junio de 2017
Tercer corte	Diciembre de 2017
Cuarto corte	Junio de 2018
Quinto corte	Diciembre de 2018



Corte	Fecha
Sexto corte	Junio de 2019
Séptimo corte	Diciembre de 2019
Informe de cierre	Junio de 2020

#### 4.5. Financiamiento

El programa Mi Casa Ya destinará 1.443.228 millones de pesos para otorgar SFV entre los años 2016 y 2019, los cuales serán garantizados por medio de vigencias futuras ordinarias. Adicionalmente, para garantizar el otorgamiento y pago de las coberturas condicionadas a la tasa de interés entre los años 2016 y 2019, dentro de las cuales se encuentran las coberturas asociadas al programa Mi Casa Ya, se destinarán 3.552.644 millones de pesos, los cuales a su vez serán garantizados por medio de la reprogramación de las vigencias futuras ya aprobadas. Este último valor incluye las vigencias de los tramos anteriores de las coberturas y de las coberturas que se colocarán en el futuro. En la Tabla 3 se presenta la distribución de los recursos mencionados.

**Tabla 3. Recursos totales del Programa Cobertura Condicionada a la Tasa de Interés**  
Asignación presupuestal anual, en millones de pesos

Vigencia	Subsidios familiares de vivienda	Coberturas a la tasa de interés
2016	249.178	231.449
2017	357.005	378.691
2018	459.184	487.244
2019	377.861	549.191
2020 <sup>a</sup>		512.860
2021		449.517
2022		388.740
2023		293.447
2024		170.058
2025		76.984
2026		14.462
<b>Total acumulado</b>	<b>1.443.228</b>	<b>3.552.644</b>

Fuente: CONFIS, sesión del 16 de agosto de 2016.

Nota: (a) las vigencias del 2020 en adelante, corresponden a los siete años, durante los cuales se mantendrán vigentes las coberturas a la tasa de interés colocadas en el 2019.

Debido a que los mencionados recursos exceden el periodo actual de gobierno, se hace necesario declarar de importancia estratégica el proyecto Subsidio Familiar de Vivienda, con el fin de garantizar los recursos para la ejecución de programa Mi Casa Ya a través de vigencias futuras ordinarias. Así mismo, debido a que los SFV asignados a través de este programa son complementados con una cobertura a la tasa, se requiere modificar también el horizonte de tiempo del Programa de Cobertura Condicionada a la Tasa de Interés mediante la reprogramación de las vigencias futuras previamente aprobadas. Este programa ya fue previamente declarado de importancia estratégica con el Documento CONPES 3725, por tanto, se requiere únicamente su modificación.

Con este fin, y de conformidad con el artículo 10 de la Ley 819 de 2003, y el artículo 2.8.1.7.1.2 del Decreto 1068 de 2015, el CONFIS, en sesión del 16 de agosto de 2016, modificó los avales fiscales de los programas mencionados. En particular, para el programa Mi Casa Ya ajustó las disponibilidades presupuestales, inicialmente definidas de 2016 a 2018, y las extendió hasta la vigencia 2019. Para el Programa de Cobertura Condicionada de la Tasa de Interés, ajustó las apropiaciones presupuestales, inicialmente definidas hasta 2025, y las extendió por una vigencia adicional. El mencionado aval fiscal se presenta en el Anexo B.

## 5. RECOMENDACIONES

El Departamento Nacional de Planeación, el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, recomiendan al CONPES<sup>33</sup>:

1. Declarar de importancia estratégica el proyecto subsidio familiar de vivienda, de conformidad con la Ley 819 de 2003, y modificar el Documento CONPES 3725 según lo mencionado en el presente documento.
2. Solicitar al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio:
  - a. Expedir la reglamentación correspondiente que permita la implementación del Programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social Mi Casa Ya, con las consideraciones señaladas en este documento (diciembre 2016).
  - b. Adelantar la solicitud de las vigencias futuras ordinarias para el proyecto Subsidio Familiar de Vivienda, requeridas para la financiación del Programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social Mi Casa Ya, contempladas en el aval fiscal otorgado por el CONFIS en sesión del 16 de agosto de 2016 que se presenta en el Anexo B (enero 2017).
  - c. Adelantar la solicitud de reprogramación de las vigencias futuras ya aprobadas del Programa de Cobertura Condicionada a la Tasa de Interés, según lo establecido en el aval fiscal otorgado por el CONFIS en sesión del 16 de agosto de 2016 que se presenta en el Anexo B (enero 2017).
  - d. Realizar los ajustes pertinentes en el Sistema Unificado de Inversiones y Finanzas Públicas (SUIFP), de acuerdo con las modificaciones señaladas en este documento (febrero 2017).
3. Solicitar al Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda), la asignación de los SFV y el otorgamiento de coberturas a la tasa de interés a los hogares que cumplan con las condiciones establecidas por el decreto reglamentario, de acuerdo con los recursos disponibles
4. Solicitar al Departamento Nacional de Planeación consolidar y divulgar la información del avance de las acciones según lo planteado en el Plan de Acción y Seguimiento (Anexo A). La información deberá ser proporcionada por las entidades involucradas en este documento de manera oportuna según lo establecido en la Tabla 2 (junio 2020).

---

<sup>33</sup> Los plazos para ejecución se encuentran en paréntesis.

## ANEXOS

### Anexo A. Plan de Acción y Seguimiento (PAS)

Ver archivo en Excel.

## Anexo B. Aval fiscal



5.2.0.3. Grupo de Desarrollo Sostenible

Bogotá D.C.,

Radicado: 2-2016-032567

Bogotá D.C., 5 de septiembre de 2016 16:55

Doctora  
**ELSA MARGARITA NOGUERA DE LA ESPRIELLA**  
Ministra de Vivienda, Ciudad y Territorio  
Calle 18 No. 7-59  
Bogotá, DC.

Radicado entrada 1-2016-064095 / 1-2016-066404  
No. Expediente 17394/2016/RCO

Asunto: Modificación aval fiscal de las sesiones del 12 de marzo,  
30 de junio y 22 de diciembre de 2015.

Estimada Ministra:

En forma atenta, le comunico que el Consejo Superior de Política Fiscal -CONFIS-, en atención a la solicitud formulada mediante comunicaciones No. 2016EE0072341 y 2016EE0073860 del 8 y 11 de agosto de 2016 y lo dispuesto por la Ley 819 de 2003 y el Decreto 1068 de 2015, en la Sesión del 16 de agosto de 2016, modificó el Aval Fiscal otorgado en las sesiones del 12 de marzo, 30 de junio y 22 de diciembre de 2015 para los Programas y en las condiciones que se relacionan a continuación:

### 1. Programa Cobertura Condicionada de tasa de interés para Créditos Hipotecarios – FRECH Segunda Generación

Vigencia	Pesos corrientes		
	Cupos autorizados Sesión 22/12/15	Cupos reprogramados	Diferencia
2016	303.491.553.875	231.449.231.288	(72.042.322.587)
2017	352.196.696.549	378.690.992.081	26.494.295.532
2018	620.267.937.266	487.244.420.075	(133.023.517.191)
2019	642.758.554.971	549.191.425.991	(93.567.128.980)
2020	583.201.358.975	512.860.283.281	(70.341.075.694)
2021	516.212.278.895	449.516.567.176	(66.695.711.719)
2022	453.260.869.397	388.740.038.362	(64.520.831.036)
2023	309.355.258.320	293.446.641.157	(15.908.617.163)
2024	169.024.703.767	170.058.047.761	1.033.343.995
2025	40.993.363.115	76.984.349.875	35.990.986.760
2026	-	14.461.927.375	14.461.927.375

**Carrera 8 No. 6 C 38 Bogotá D.C. Colombia**  
Código Postal 111711  
Conmutador (57 1) 381 1700 Fuera de Bogotá 01-8000-910071  
atencioncliente@minhacienda.gov.co  
www.minhacienda.gov.co

3R3D Y31 8eU E AMNI dCny o3PE 1mY=  
 Validar documento firmado digitalmente en: <http://sedeelectronica.minhacienda.gov.co>



Continuación oficio modificación Aval Fiscal sesiones 12 de marzo, 30 de junio y 22 de diciembre de 2015. Ref. 1-2016-064095066404. Página 2 de 4

La modificación de aval fiscal, según lo manifestado por ese Ministerio, tiene por objeto ajustar las apropiaciones presupuestales para la asignación de hasta 217.548 coberturas a través de los Programas VIP y VIS; hasta 91.577 para la Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social "Mi Casa Ya" y hasta 66.800 para Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores – VIPA, según la distribución anual que se relaciona a continuación.

COBERTURAS	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	TOTAL
VIP-VIS	20.279	38.200	28.469	-	-	-	-	-	86.948
VIP-VIS Continuidad	-	-	-	30.100	33.500	33.500	33.500	-	130.600
VIPA	-	-	1.000	4.732	30.000	31.068	-	-	66.800
MCY	-	-	-	537	21.000	18.579	24.170	27.291	91.577
<b>TOTAL</b>	<b>20.279</b>	<b>38.200</b>	<b>29.469</b>	<b>35.369</b>	<b>84.500</b>	<b>83.147</b>	<b>57.670</b>	<b>27.291</b>	<b>375.925</b>

## 2. Programa de Vivienda Gratuita – Segunda Etapa:

Pesos corrientes			
Vigencia	Cupos autorizados Sesión 30/06/15	Cupos reprogramados	Diferencia
2016	67.622.000.000	113.664.000.000	46.042.000.000
2017	222.105.000.000	691.264.000.000	469.159.000.000
2018	258.181.000.000	527.302.000.000	269.121.000.000
2019	862.092.000.000	537.799.000.000	(324.293.000.000)

Según lo manifestado por ese Ministerio, la modificación de aval fiscal tiene por objeto ajustar las disponibilidades presupuestales para continuar con la atención de 29.847 soluciones de vivienda de interés prioritario para población desplazada, conforme lo ordenado por la Sentencia T-025 de 2004, e igualmente continuar con el apoyo a los hogares menos favorecidos, conforme la siguiente distribución.

### 2.1. Subsidio Familiar de Vivienda:

Pesos corrientes			
Vigencia	Cupos autorizados Sesión 30/06/15	Cupos reprogramados	Diferencia
2016	7.955.000.000	53.997.000.000	46.042.000.000
2017	62.029.000.000	191.264.000.000	129.235.000.000
2018	58.040.000.000	27.302.000.000	(30.738.000.000)
2019	500.000.000.000	37.799.000.000	(462.201.000.000)

**Carrera 8 No. 6 C 38 Bogotá D.C. Colombia**  
 Código Postal 111711  
 Conmutador (57 1) 381 1700 Fuera de Bogotá 01-8000-910071  
[atencioncliente@minhacienda.gov.co](mailto:atencioncliente@minhacienda.gov.co)  
[www.minhacienda.gov.co](http://www.minhacienda.gov.co)

3R3D Y3T1 8eU E AMH dCny o3PE 1mY=  
 Validar documento firmado digitalmente en: <http://sedeelectronica.minhacienda.gov.co>



Continuación oficio modificación Aval Fiscal sesiones 12 de marzo, 30 de junio y 22 de diciembre de 2015. Ref. 1-2016-064095066404. Página 3 de 4

**2.2. Subsidio Familiar de Vivienda para Población Desplazada Región Nacional:**

Pesos corrientes			
Vigencia	Cupos autorizados Sesión 30/06/15	Cupos reprogramados	Diferencia
2016	59.667.000.000	59.667.000.000	-
2017	160.076.000.000	500.000.000.000	339.924.000.000
2018	200.141.000.000	500.000.000.000	299.859.000.000
2019	362.092.000.000	500.000.000.000	137.908.000.000

**3. Programa “Mi Casa Ya”:**

Pesos corrientes			
Vigencia	Cupos autorizados Sesión 30/06/15	Cupos reprogramados	Diferencia
2016	249.178.000.000	249.178.000.000	-
2017	556.733.000.000	357.005.000.000	(199.728.000.000)
2018	633.281.000.000	459.184.000.000	(174.097.000.000)
2019	-	377.861.000.000	377.861.000.000

La modificación de aval fiscal, según lo manifestado por ese Ministerio, tiene por objeto ajustar las disponibilidades presupuestales, extendiendo hasta la vigencia 2019, el otorgamiento de 91.577 subsidios familiares de vivienda de hasta 30 smlmv, a partir de 2017, para los hogares con ingresos de hasta 2 smlmv para la adquisición de viviendas de interés prioritario - VIP (con precio de hasta 70 smlmv) y para los hogares con ingresos entre 2 y 4 smlmv, hasta 20 smlmv.

La modificación de los avales fiscales, es consistente con las cifras del Marco Fiscal de Mediano Plazo 2016 y Marco de Gasto de Mediano Plazo 2017-2020 del Sector Vivienda, correspondiendo en todo caso al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y al Fondo Nacional de Vivienda, priorizar en la programación presupuestal de cada vigencia fiscal, los recursos necesarios para el cumplimiento de las obligaciones que se asuman con cargo a las autorizaciones de vigencias futuras que se emitan con base a los cupos aquí dispuestos.

**Carrera 8 No. 6 C 38 Bogotá D.C. Colombia**  
 Código Postal 111711  
 Conmutador (57 1) 381 1700 Fuera de Bogotá 01-8000-910071  
[atencioncliente@minhacienda.gov.co](mailto:atencioncliente@minhacienda.gov.co)  
[www.minhacienda.gov.co](http://www.minhacienda.gov.co)

3R3D Y31 8eUE AMNI dCny o3PE 1mY=  
Validar documento firmado digitalmente en: <http://sedeelectronica.minhacienda.gov.co>



 MINHACIENDA

Continuación oficio modificación Aval Fiscal sesiones 12 de marzo, 30 de junio y 22 de diciembre de 2015. Ref. 1-2016-064095/066404. Página 4 de 4

La modificación de los avales fiscales se otorga para que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio continúe con los trámites pertinentes ante el Departamento Nacional de Planeación y el Consejo Nacional de Política Económica y Social – CONPES, de declaratoria de importancia estratégica los Programas de vivienda descritos en la presente comunicación.

Cordialmente,

**FERNANDO JIMÉNEZ RODRÍGUEZ**  
Secretario Ejecutivo  
Consejo Superior de Política Fiscal -CONFIS-

Copía: Doctor **José Mauricio Cuestas Gómez**, Director de Inversiones y Finanzas Públicas, Departamento Nacional de Planeación, Calle 26 No. 13-19, Bogotá D.C.

REVISÓ: Iván Alirio Campos Collazos / Luisa Ylenda Calderón T.  
ELABORÓ: William Sánchez Rubiano  
30/08/2016

Firmado digitalmente por: CICERON JIMENEZ RODRIGUEZ  
Director General del Presupuesto Público Nacional

**Carrera 8 No. 6 C 38 Bogotá D.C. Colombia**  
Código Postal 111711  
Conmutador (57 1) 381 1700 Fuera de Bogotá 01-8000-910071  
[atencioncliente@minhacienda.gov.co](mailto:atencioncliente@minhacienda.gov.co)  
[www.minhacienda.gov.co](http://www.minhacienda.gov.co)



## Anexo C. Programas de vivienda

Ingreso	Programas	Tipo de beneficio	Otros
Nivel de ingreso medido en salarios mínimos mensuales legales vigentes <sup>(a)</sup>	Viviendas 100% subsidiadas Casa Ahorro (VIPA) Mi Casa Ya FRECH	Tasa de interés subsidiada (7 años) Subsidio	Garantía de crédito Cuota inicial
8 SMMLV		Instrumento de política de vivienda	
7 SMMLV		5 puntos sobre la tasa de mercado para vivienda hasta de 70 SMMLV	30% requerimiento del mercado
6 SMMLV		Instrumento de política contracíclica	
5 SMMLV		2,5 puntos sobre la tasa de mercado para vivienda entre 235 a 335 SMMLV	
4 SMMLV	130.000 PND: 100.000 PIPE II: 30.000	4 puntos sobre la tasa de mercado	12 SMMLV (9-17% dependiendo del valor del inmueble)
3 SMMLV			20 SMMLV (15-29% dependiendo del valor del inmueble)
2 SMMLV	86.000 PND: 77.000	5 puntos sobre la tasa de mercado	Para ingresos entre 1,6 y 2 SMMLV subsidio de 25 SMMLV (equivale a mínimo el 36% del valor del inmueble)
1 SMMLV			Para ingresos hasta 1,6 SMMLV subsidio de 30 SMMLV (equivale a mínimo el 43% del valor de inmueble)
0 SMMLV	130.000 PND: 30.000		100%

Notas: <sup>(a)</sup> El SMMLV de 2016 equivale a 689.455 pesos mensuales; actualizado el 3 de octubre 2016. <sup>(b)</sup> Coberturas entregadas antes de la meta del cuatrienio: FRECH I = 136.132; FRECH II = 86.130.

## BIBLIOGRAFÍA

Banco de la República, (2016). Estadísticas – Unidad de Valor Real. Disponible en:  
<http://www.banrep.gov.co/es/uvr>

DANE, (2016). Cuentas Económicas Nacionales Trimestrales. Disponible en:  
<http://www.dane.gov.co/index.php/cuentas-economicas/cuentas-trimestrales>