

Boletín de

Subsidios y Coberturas a la tasa de interés

Subsidios para el acceso a la vivienda

Mi Casa Ya

Desde el 2015 a 2022 el programa Mi Casa Ya benefició a 256.57 hogares en la cuota inicial para adquirir una Vivienda de Interés Prioritario-VIP y Vivienda de Interés Social-VIS al nivel nacional. Este subsidio familiar estaba enfocado a de hogares con ingresos entre 0 a 4 Salarios Mínimos Mensual Legal Vigente- SMMLV que no hubieran pertenecido a algún otro programa de vivienda y no fueran propietarios en el territorio Nacional.

En específico, este subsidio estaba segmentado en 2 montos, de 30 SMMLV para hogares hasta 2 SMMLV; de 20 SMMLV para hogares con ingresos superiores a los 2 hasta los 4 SMMLV. Asimismo, este subsidio contaba con concurrencia con las cajas de compensación familiar para hogares hasta 2 SMMLV.

Para el 2023, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio junto con el Gobierno Nacional, decidió ajustar este programa por medio del Decreto 490 de 2023 y la Resolución 0287 de 2023, dentro de los motivos de los ajustes que se encuentra en el Decreto son la concentración del programa en solo 10 municipios y estudios que evidencia que solo el 3% de los beneficiarios pertenecen a hogares con ingreso inferiores a 1 SMMLV. Por tal motivo y dado lo anterior, para tener mayor nivel de cobertura urbana y rural, y poder priorizar aquellos hogares con condiciones de vulnerabilidad el programa pasaría de hacer la selección por nivel de ingresos e iniciaría realizarla por la clasificación del SISBEN IV (Sistema de Identificación de Potenciales Beneficiarios de Programas Sociales).

Adicionalmente, se seguiría manteniendo la discriminación en los montos, únicamente cambiando la focalización, para aquellos hogares con una clasificación SISBEN IV¹ entre A1-C8 se le otorgará un subsidio a la cuota inicial de 30 SMMLV, y para aquellos hogares con clasificación entre C9 y D20 se les otorgará un subsidio de 20 SMMLV. Asimismo, se mantendrá la concurrencia con las cajas de compensación para los hogares que tengan hasta 2 SMMLV de ingresos y cumplan con la clasificación SISBEN IV anteriormente descrita, para aquellos hogares podrán acceder hasta un beneficio en su cuota inicial de 50 SMMLV.

A todo hogar en estado solicitante se le asignara un puntaje de 0 a 100, según sus características socioeconómicas y la ubicación del proyecto de interés, siempre dándole prioridad entre el universo de todos los potenciales beneficiarios a la población vulnerable y a aquella ubicada en municipios donde el programa no ha tenido una alta concentración

¹ Para conocer más sobre el SISBEN IV se sugiere seguir el siguiente enlace <https://portal.sisben.gov.co/Paginas/landing.html>

Boletín de

Subsidios y Coberturas a la tasa de interés

territorial, incentivando la oferta de interés social y prioritaria en zona rural y municipios pequeños (Resolución 0287 de 2023).

Debido a los ajustes que se realizaron dentro del programa este inició de nuevo inscripciones desde el 10 de abril de 2023, los hogares interesados deben dirigirse a un establecimiento de crédito o entidad de economía solidaria² de su preferencia.

Tabla 1. Diferencias entre Mi Casa Ya anterior y Mi Casa ya Actual

	Mi casa Ya – Decreto 428 de 2015 versión anterior	Mi Casa ya – Decreto 490 de 2023 nueva versión
Focalización	Hogares entre 0 a 4 SMMLV	Hogares con clasificación SISBEN IV entre A1 y D20
Subsidio de 20 SMMLV	Hogares hasta 2 SMMLV	Hogares con clasificación A1 hasta C8
Subsidio de 30 SMMLV	Hogares entre 2 a 4 SMMLV	Hogares con clasificación C9 hasta D20
Concurrencia con la caja de compensación	Si	Si

Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

Tabla 2. Criterios de priorización

Criterios de priorización	Puntaje
Grupo SISBEN IV	
A	30
B	25
C	15
D	10
Área	
Rural	20
Urbana	0
Categoría municipio	
6 y 5	20
4y 3	15
1 y2	10
Especial	0
Tipo vivienda	
VIP	20
VIS	0
Víctima del conflicto armado interno	
Si	5
No	0

² Son organizaciones sin ánimo de lucro, que se constituyen para realizar actividades que se caracterizan por la cooperación, ayuda mutua, solidaria y autogestión de sus asociados, desarrollando actividades democráticas y humanísticas de beneficio particular y general. Como por ejemplo las cooperativas empresariales.

Boletín de

Subsidios y Coberturas a la tasa de interés

Enfoque diferencial	
Si	5
No	0

Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Resolución 0287 de 2023

Debido a que el programa modificó la focalización de los hogares y no el objetivo del mismo, Mi Casa Ya³ durante todo el 2023 tendrá un tiempo de transición, en dónde las familias que anteriormente habían aplicado y que siguen necesitando subsidio para terminar con el proceso de compra de su vivienda puedan obtener el aporte, para eso es necesario que cumplan con los requisitos del programa del Decreto 428 de 2015, tengan una aprobación del crédito hipotecario o leasing habitacional, finalmente que se encuentre la vivienda en lista para entrega y tenga una firma de escrituras en los próximos meses⁴.

Coberturas a la tasa de interés FRECH VIS

Cobertura a la tasa de interés para compra de VIP o VIS, es un programa del Gobierno Nacional para hogares que se encuentre en aglomeraciones urbanas cuya población sea mayor a un millón y que deseen adquirir una vivienda en territorio nacional, aportándoles en la reducción de su tasa de interés de los créditos hipotecarios (Decreto 1077 de 2015). Este beneficio se dará durante los primeros 7 años desde el desembolso de la primera cobertura y corresponderá a una reducción de 5 puntos porcentuales (pp) a los créditos de vivienda VIP y de 4 pp para los de vivienda VIS.

Los requisitos del programa son:

1. Tener ingresos totales no superiores a ocho salarios mínimos mensuales legales vigentes (8 SMMLV). Tratándose de dos (2) o más deudores o locatarios, este requisito debe cumplirse en forma conjunta.
2. No ser propietario de vivienda en el territorio nacional. Tratándose de dos (2) o más deudores o locatarios, este requisito debe verificarse para cada uno de ellos.
3. No haber sido beneficiarios a cualquier título, de las coberturas de tasa de interés.

³ Para obtener más información del programa se sugiere continuar visitar el siguiente enlace <https://micasaya.minvivienda.gov.co/>

⁴ Esta información se puede encontrar en más detalle el Parágrafo Transitorio. Régimen de Transición para la Aplicación de los Criterios de Priorización y Focalización.

Boletín de

Subsidios y Coberturas a la tasa de interés

4. No haber sido beneficiarios de un subsidio familiar de vivienda otorgado por una Caja de Compensación Familiar.
5. No haber sido beneficiarios de un subsidio otorgado por el Gobierno Nacional que haya sido efectivamente aplicado.

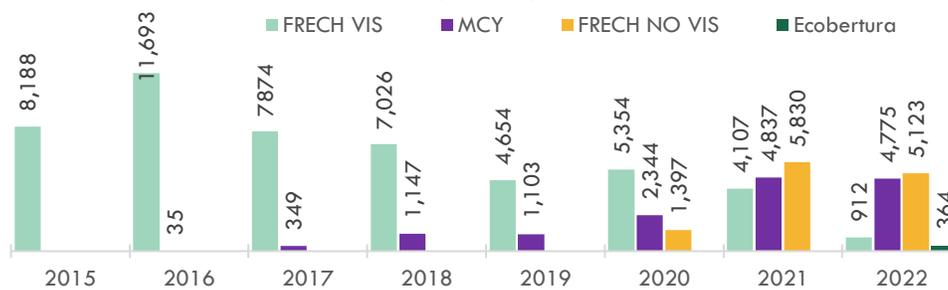
El programa ha otorgado de 2015 a 2022 un total de 174.843 coberturas, de las cuales 3.000 fueron otorgadas durante 2022 y el 89% fueron para unidades VIS. Para el 2023 no se seguirá con la continuidad de este programa, únicamente se tendrá cobertura a la tasa de interés a los hogares beneficiarios de Mi Casa Ya.

Coberturas a la tasa de interés FRECH No VIS y Ecoberturas

Durante la emergencia sanitaria del COVID-19 el Gobierno Nacional generó una serie de alternativas para reactivar la economía, entre esas se encontraba la cobertura a la tasa de interés a las viviendas diferentes a la de interés social (No VIS) por medio de la Resolución 1064 de 2020 y la cobertura la tasa de viviendas verdes que cumpla con los parámetros de sostenibilidad necesarios para obtener un certificado por medio de la Resolución 0019 de 2021. Durante el tiempo de ejecución de los programas, se otorgaron entre 2020 a 2022, 63.926 coberturas FRECH No VIS, y por medio de FRECH No VIS Ecoberturas se asignaron 2.859. Debido a la finalización de la emergencia sanitaria estos programas no continúan con su ejecución para el 2023.

En específico para la ciudad de Bogotá de 2015 a 2022 se beneficiaron 14.590 hogares por Mi Casa Ya, 49.808 hogares por cobertura FRECH VIS, 12.350 hogares con Coberturas FRECH No VIS y 364 hogares con Ecoberturas. En la gráfica 1 se puede evidenciar la asignación de los programas por año.

Gráfico 1: Bogotá: número de coberturas y subsidios por programa (2015-2022)



Fuentes: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, Elaboró SDHT-SIS

Boletín de

Subsidios y Coberturas a la tasa de interés

Subsidios Distritales⁵

La Secretaría Distrital del Hábitat cuenta con programa que incentiva la compra de vivienda de Interés Social denominado Oferta Preferente, en donde la Entidad tiene la primera opción de separación de las unidades habitacionales VIS y VIP que se generan en el perímetro Urbano de Bogotá, y las destinan a aquellos hogares con ingresos inferiores a 4 SMMLV, sin miembros propietarios de vivienda en territorio nacional y que tengan cierre financiero para la compra de vivienda. Adicionalmente desde el programa se otorga un subsidio monetario a los hogares beneficiados, de 30 SMMLV para aquellos hogares con afiliación a la caja de compensación y que tengan condiciones de vulnerabilidad, de 20SMMLV para hogares con afiliación de la caja de compensación y con condiciones de vulnerabilidad, por último, de 10 SMMLV para hogares que no tienen condiciones de vulnerabilidad y tienen ingresos inferiores a 4 SMMLV. Este programa inició su ejecución en 2021 y hasta febrero de 2023 se han separado 4.338 unidades habitacionales y beneficiando a 1.849 hogares.

Elaboró: Daniela Sedano Sáenz
Revisó: Karen Camargo De La Hoz

⁵ Para profundizar en los subsidios distritales se sugiere visitar el observatorio del hábitat en la sección de tableros o seguir el siguiente enlace <https://observatoriohabitad.org/dashboard-programa-oferta-preferente/>