

Secretaría Distrital del Hábitat

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE

Proyecto de decreto reglamentario

“Reduce tu Cuota”

Bogotá, Colombia

2024

Alcaldía Mayor de Bogotá D. C.
Carlos Fernando Galán
Alcalde Mayor

Secretaría Distrital del Hábitat
Vanessa Velasco Bernal
Secretaria de Despacho

Subsecretaría de Planeación y Política	Subsecretaría de Gestión Financiera
Redy Adolfo López López	Daniel Eduardo Contreras Castro
Subsecretario	Subsecretario

Subdirección de Información Sectorial	Subdirección de Recursos Públicos
María Paula Salcedo Porras	Leslie Diahann Martínez Luque
Subdirectora	Subdirectora

Equipo de formulación SDHT

Subsecretaría de Gestión Financiera

Adriana Zambrano Rosero – Contratista Subsecretaría de Gestión Financiera

Subsecretaría de Planeación y Política

Daniela Sedano – Contratista Subdirección de Información Sectorial

Cristian Torres – Contratista Subdirección de Información Sectorial

Lista de abreviaturas

DANE Departamento Administrativo Nacional de Estadística

EM Encuesta Multipropósito

GEIH Gran Encuesta Integrada de Hogares

IPC Índice de Precios al Consumidor

MCY Mi Casa Ya

MVCT Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

PIB Producto Interno Bruto

SDHT Secretaría Distrital del Hábitat

SMLMV Salario Mínimo Legal Mensual Vigente

SDP Secretaría Distrital de Planeación

SIS Subdirección de Información Sectorial

VIP Vivienda de Interés Prioritario

VIS Vivienda de Interés Social

Tabla de contenido	
Resumen ejecutivo.....	6
1. Contexto del sector constructor.....	8
2. Diagnóstico.....	10
2.1 Mercado inmobiliario y cartera hipotecaria.....	10
2.2 Demanda.....	19
3. Definición del programa.....	24

Resumen ejecutivo

Una de las principales barreras para que los hogares de menores ingresos accedan a una vivienda es la falta de acceso a mecanismos de financiación a largo plazo o las dificultades para cubrir las cuotas de los créditos hipotecarios. Por esta razón, es crucial implementar estrategias que permitan a estos hogares vulnerables acceder a financiamiento. En Bogotá, por ejemplo, hay tres millones de hogares, de los cuales el 69,5 % tiene ingresos de hasta cuatro salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMLMV). De estos, el 60,6 % no cuenta con vivienda propia ni está en proceso de adquisición, enfrentando las mayores dificultades para comprar una vivienda.

Bajo este escenario, la Secretaría Distrital del Hábitat diseñó el programa denominado “Reduce tu Cuota”, el cual tiene como objetivo entregar un subsidio como apoyo al pago de las cuotas mensuales del crédito de vivienda o cánones del contrato de leasing habitacional, para reducir el costo financiero en la adquisición de vivienda nueva del segmento de vivienda de interés prioritario (VIP) y vivienda de interés social (VIS) que se encuentre en el rango de precios de hasta 150 SMLMV, para los hogares con ingresos hasta los cuatro SMLMV. Cabe destacar que, tomando como referencia recomendaciones internacionales (ONU-Habitat, 2016), este programa busca que las familias no superen el umbral del 30 % y 40 % del ingreso para el pago de su crédito.

“Reduce tu Cuota” se concibe en el marco de la estrategia “Mi Casa en Bogotá”, la cual es un conjunto de programas diseñados por la Secretaría Distrital del Hábitat para facilitar la adquisición de vivienda por parte de las familias bogotanas, a la vez que contribuye a la reactivación del sector constructor de la ciudad.

Aunque el sector de la construcción es clave para la economía de Bogotá, contribuyendo con el 3,1 % al PIB de la ciudad y empleando al 5,3 % de su población ocupada, los años 2023 y 2024 han mostrado una tendencia a la baja en los indicadores de ventas y lanzamientos. En

2023, las ventas cayeron un 40 % y los lanzamientos un 50 % en comparación con los niveles registrados en 2022.

En cuanto a la demanda, se observa que los hogares arrendatarios de Bogotá con ingresos iguales o inferiores a cuatro salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMLMV) enfrentan dificultades para acceder al mercado formal de vivienda, debido a sus ingresos limitados, que en promedio ascienden a \$2.060.085 (GEIH, 2023), equivalentes a 1,8 SMLMV en ese año. Este monto no es suficiente para cubrir la cuota de amortización de un crédito para adquirir una Vivienda de Interés Social (VIS) con el tope máximo permitido.

Además, existen importantes diferencias entre los hogares con ingresos de hasta dos SMLMV y aquellos que perciben entre dos y cuatro SMLMV. En el primer grupo, la brecha entre el ingreso requerido para comprar una VIS tope y el ingreso reportado en la GEIH de 2023 es del 164 %. En contraste, para el segundo grupo esta brecha es del 0 %. En el caso de la Vivienda de Interés Prioritario (VIP), la brecha se vuelve negativa para el segmento de ingresos entre dos y cuatro SMLMV, y se reduce al 55 % para los hogares con ingresos de dos SMLMV o menos. Sin embargo, es importante destacar que, para julio de 2024, este segmento solo representaba el 2,5 % de la oferta disponible en la ciudad.

El presente documento se desarrolla en tres secciones; inicia con un contexto del sector construcción. En la segunda sección se presenta el diagnóstico de la situación económica actual del mercado inmobiliario y de la cartera hipotecaria, las condiciones de demanda, así como el efecto generado por el programa sobre el poder adquisitivo de la población objetivo. En la cuarta sección, se presentan el marco normativo, así como el objetivo del programa y sus características.

Palabras clave: coberturas a la tasa de interés, reactivación, medida contracíclica, aval fiscal, financiamiento de vivienda, vivienda de interés social, vivienda de interés prioritario, programas de vivienda.

1. Contexto del sector constructor

La construcción en Bogotá ha sido históricamente un motor clave de la economía local, siendo fundamental en el desarrollo urbano y la generación de empleo de la ciudad. La actividad de la construcción representó en promedio (2021-2023) el 3,1 % del Producto Interno Bruto (PIB) y se divide en tres grandes subsectores: edificaciones residenciales y no residenciales, con un peso del 1,7 %; obras civiles, con un 0,9 %, y actividades especializadas de construcción, con 0,5 %.

Por su parte, de acuerdo con las cifras de la Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH), durante el 2023 la actividad de la construcción participó con el 5,3 % de los ocupados del total de Bogotá y, específicamente, edificaciones participó con el 2,8 %. Las cifras de 2024 muestran que entre enero y junio, la participación promedio fue de 5,4 % (225.780 ocupados) para el sector de construcción y de 3,1 % en el subsector de edificaciones (131.283 ocupados).

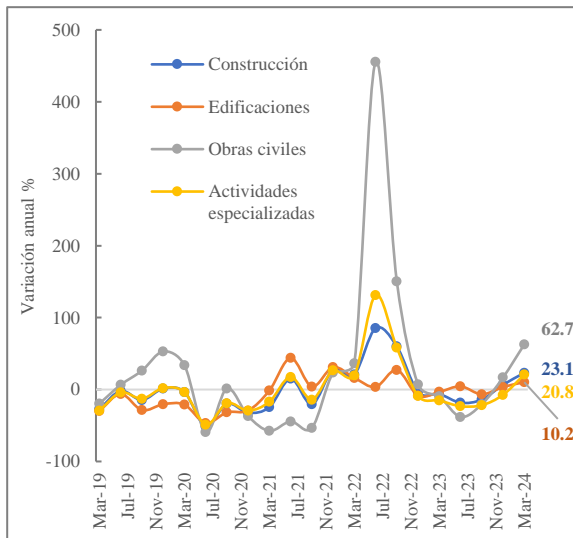
Según estimaciones de Villamil, Quintero y Hernández (2019) en su estudio "Generación de empleos y clústeres", por cada mil millones de pesos invertidos en la demanda final de vivienda se generan veintiún nuevos empleos, de los cuales trece son directos y nueve son indirectos provenientes de otros sectores. Esto se debe a que las subramas de edificaciones y obras civiles se clasifican como sectores "clave" y "impulsor", respectivamente (DANE, 2023). Estudios más recientes de CORFICOLOMBIANA, publicados por la revista Semana, estiman que el efecto multiplicador de la construcción es de 2,2 pesos sobre la producción y genera 20,7 empleos por cada mil millones de inversión (Semana, 2024). Estos datos destacan la importancia del sector de la construcción para el empleo en el país.

Si bien 2023 fue un año con saldo negativo para la construcción, pues cayó 8,5% frente a 2022, donde edificaciones perdió 0,6 %, obras civiles 15 % y actividades especializadas 17,9 %, en el cuarto trimestre de 2023 y primero de 2024, la construcción evidenció un crecimiento de 6,6 % y 23,1 %, respectivamente. En estos periodos, el subsector de edificaciones registró variaciones anuales positivas del 3,5 % y 10,2 %. A pesar de que el panorama ha mejorado, aún no se ha llegado a los niveles vistos en 2022, por lo que es importante incentivar las ventas, las cuales durante el 2023 y 2024 han presentado una

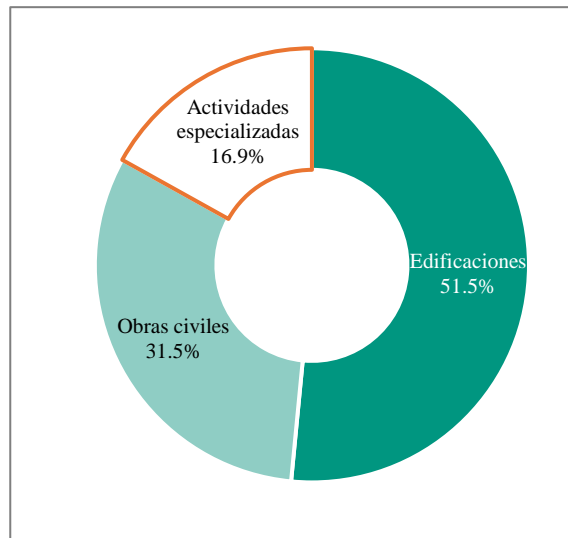
tendencia decreciente con una caída en 2023 de 47,9 % anual y de 49,9 % en lo corrido a julio de 2024. Esto a su vez promoverá la ejecución de obras en el mediano y largo plazo.

Gráfico 1 Sector construcción en Bogotá

Panel 1. Dinámica anual del sector construcción (2019- primer trimestre 2024)

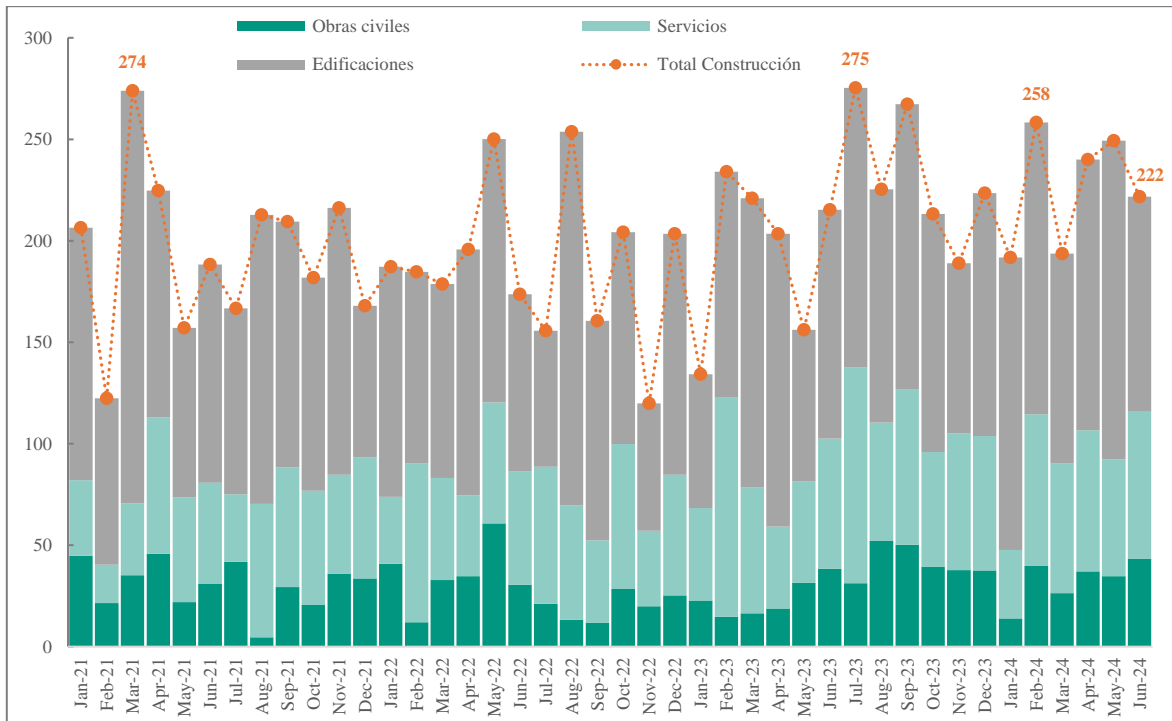


Panel 2. Distribución del sector de la construcción en subsectores en 2023



Fuente: DANE, Cuentas Nacionales. Cálculos, SDHT-SIS

Gráfico 2 Número de ocupados sector construcción en Bogotá (2021-junio 2024, cifras en miles de ocupados)



Fuente: DANE - elaboración SIS -SDHT

2. Diagnóstico

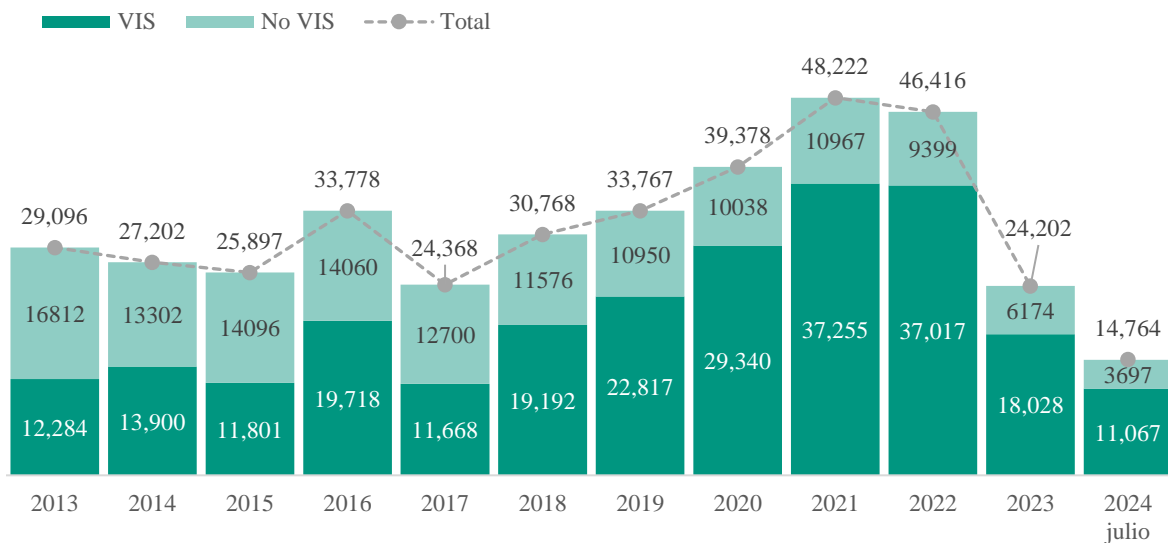
2.1 Mercado inmobiliario y cartera hipotecaria

La coyuntura actual refleja una disminución en la demanda de vivienda. De acuerdo con cifras de la Galería Inmobiliaria, entre enero y julio de 2024, las ventas de unidades residenciales cayeron un 7 %, pasando de 15.834 en 2023 a 14.764 en 2024, situación que empeora al comparar con 2022 llegando a una caída del 49,9 %. Esta caída afectó con mayor fuerza al mercado VIS de la ciudad, que registró una caída del 52,41 % disminuyendo las oportunidades de acceso a vivienda de la población de bajos ingresos de la ciudad.

De manera desagregada, frente a 2023, las ventas de VIS disminuyeron un 8,8 %, pasando de 12.139 a 11.067 unidades, mientras que las de No VIS mostraron un leve incremento del 0,1 %, pasando de 3.695 a 3.697 unidades. Esta tendencia negativa se ha manifestado desde 2023, un año que marcó un récord de contracción con la comercialización de 24.202

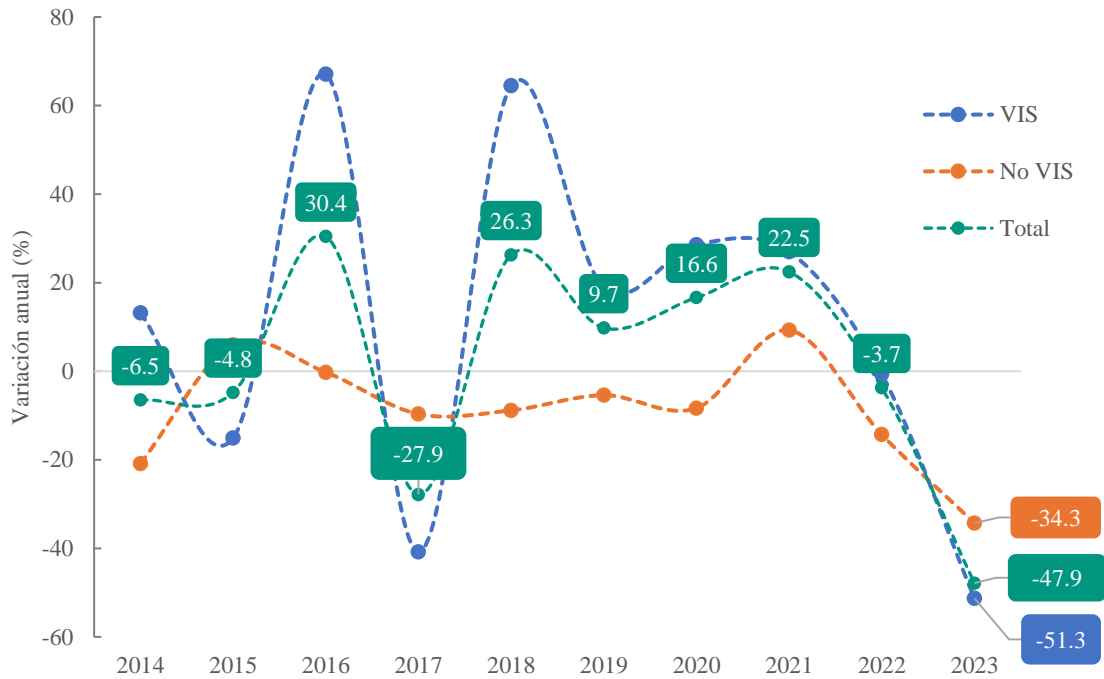
unidades, lo que representa un 47,9 % menos en comparación con las 46.416 unidades vendidas en 2022.

Gráfico 3 Ventas de vivienda en Bogotá por tipo de vivienda
(2013-julio 2024)



Fuente: Galería Inmobiliaria - elaboración SIS -SDHT

Gráfico 4 Variación anual de las ventas de vivienda en Bogotá por tipo de vivienda
(2014-2023)

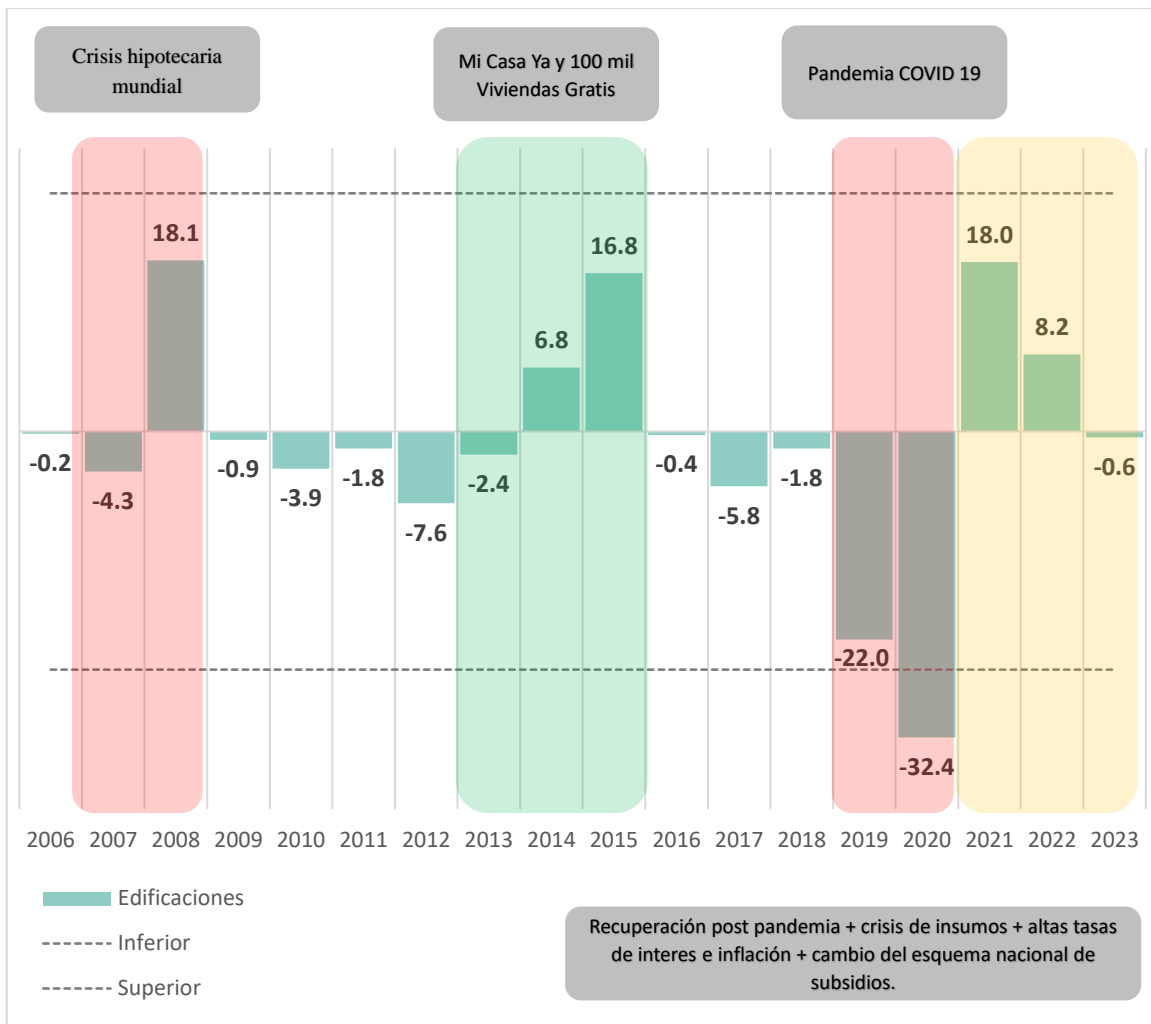


Fuente: Galería Inmobiliaria - elaboración SIS -SDHT

Esta menor dinámica está relacionada con una pérdida de poder adquisitivo de los hogares capitalinos frente al mercado formal de vivienda, resultado de tres factores de la economía colombiana durante 2022 y 2023: una crisis de insumos, un proceso inflacionario y un aumento en las tasas de interés hipotecarias en respuesta al proceso inflacionario.

El fin del confinamiento provocó un aumento generalizado de la demanda, superando la capacidad instalada, la cual se vio afectada adicionalmente por la guerra entre Ucrania y Rusia. Este conflicto alteró las rutas de transporte y encareció los insumos. Por otro lado, en Colombia se registró un aumento del salario mínimo legal mensual vigente (SMLMV) por encima del crecimiento de la productividad, lo que tuvo repercusiones en tres aspectos: incrementó los costos de la mano de obra, aceleró la inflación y elevó el precio máximo de las unidades de Vivienda de Interés Social (VIS) en Bogotá, fijado en 150 SMLMV.

Gráfico 5. Evolución subsector de edificaciones



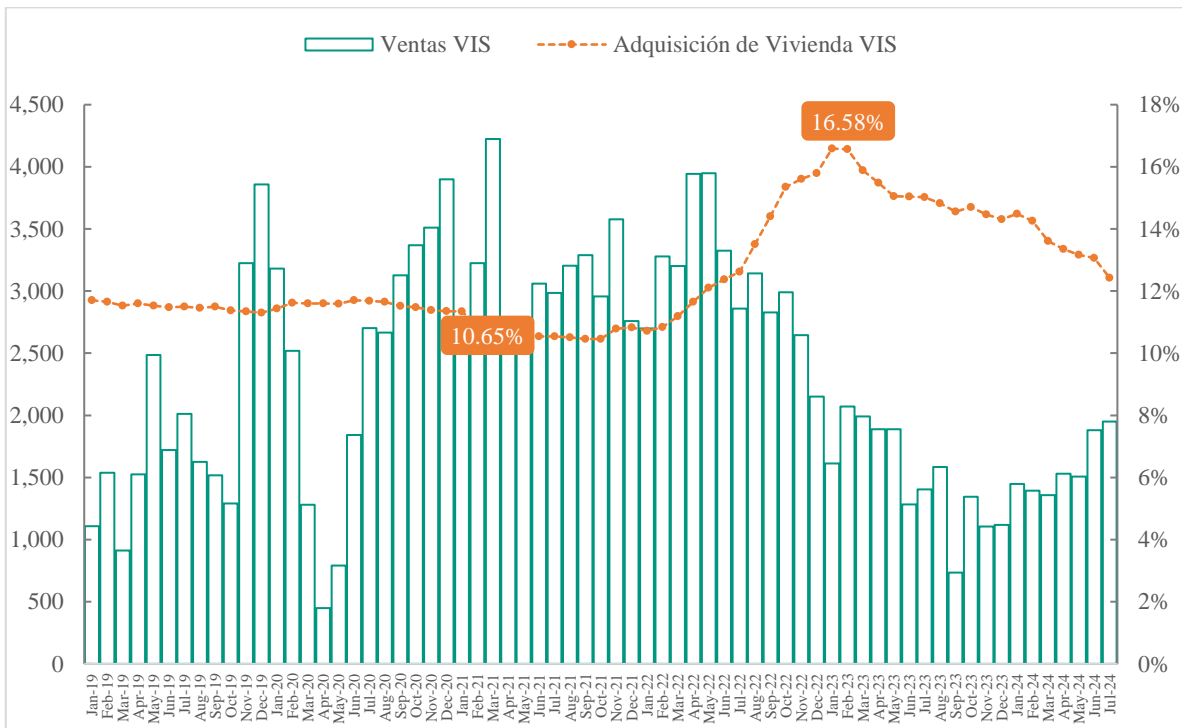
Fuente: DANE. Construcción SDHT-SIS

Durante el periodo decretado como “emergencia sanitaria por el COVID-19”, el cual cubrió desde marzo de 2020 a junio de 2022, el Banco de la República decidió bajar la tasa de política monetaria como parte de las medidas para mitigar la crisis, buscando así promover el consumo de los hogares.

Esto se tradujo en una disminución de las tasas de interés de los créditos hipotecarios, que se mantuvieron en niveles históricamente bajos entre febrero y diciembre de 2021. Esto, junto con los programas de subsidios nacionales y distritales del momento y el ahorro de los hogares durante el confinamiento, incentivó el mercado registrando cifras récord en ventas

con un promedio de 34.537 unidades VIS comercializadas entre 2020 y 2022. Además, debido a las restricciones de movilidad y el confinamiento, las personas pasaron más tiempo en casa, lo que convirtió a la vivienda en un espacio fundamental, aumentando así el apetito por la compra de vivienda.

Gráfico 6. Número de ventas y tasa de créditos hipotecarios para adquisición de vivienda tipo VIS (2019-julio 2024)



Fuente: La Galería Inmobiliaria y Banco de la Republica. Cálculos, SDHT-SIS

Sin embargo, el panorama cambió después de junio de 2022 cuando la "emergencia sanitaria" llegó a su fin. A nivel mundial se presentó escasez de oferta, debido a que algunas empresas tuvieron que cesar con su operación, y otras no pudieron conseguir los insumos tras el confinamiento con la rapidez a la que la demanda estaba solicitándolos. Esto generó un aumento en los precios de los productos, que se vio traducido en inflación, pasando de 5,94 % en enero de 2022 a 13,26 % en marzo de 2023.

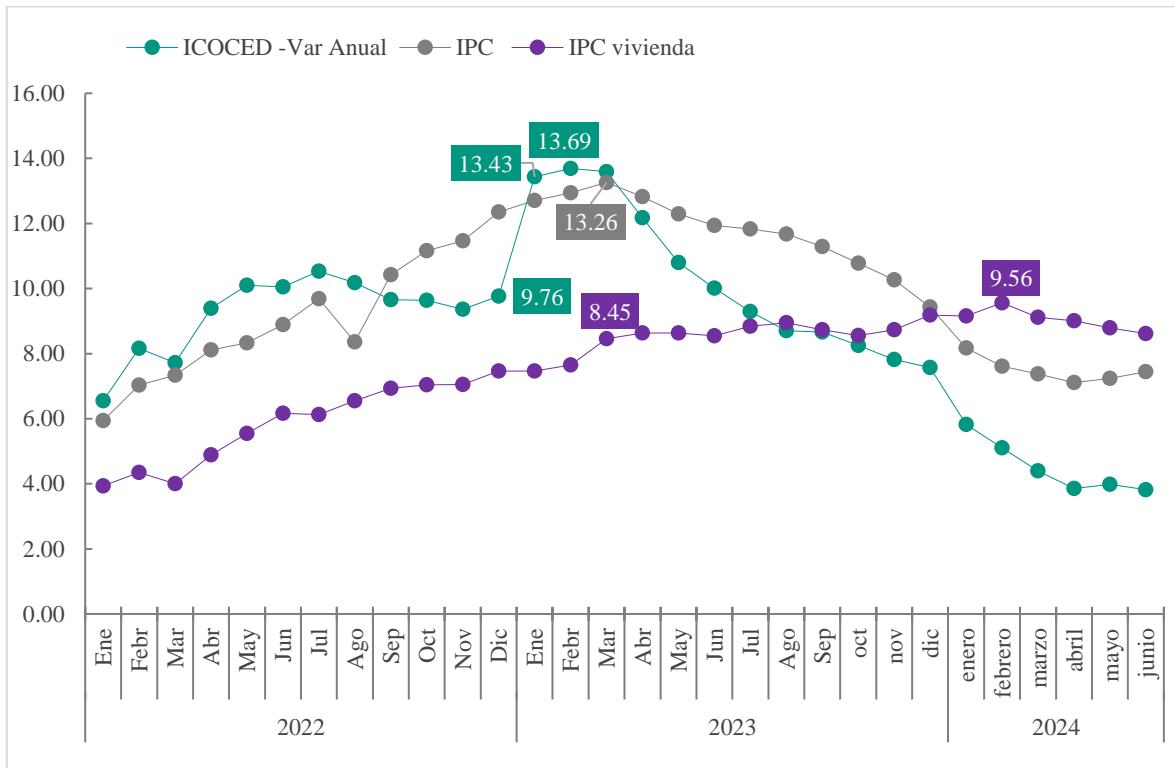
El aumento del Índice de Precios al Consumidor (IPC) y el incremento desproporcionado de las tasas de interés con relación a la inflación redujeron la capacidad de pago de los hogares,

lo que dificultó que muchas familias logaran el cierre financiero necesario para adquirir una vivienda nueva en la ciudad. Este panorama se complicó aún más con el cambio en el esquema de subsidios del Gobierno Nacional, lo que impidió a numerosos hogares continuar con el proceso de compra de vivienda, ya que dependían del subsidio para completar el cierre financiero y acceder a un crédito hipotecario.

Adicionalmente, el aumento en el costo de vida y el aumento en la tasa de interés llevó a los hogares a reorganizar sus obligaciones. Como consecuencia, la disposición para comprar vivienda, según cálculos de Fedesarrollo, disminuyó considerablemente con un promedio de -32,5 en 2022 y un aumento a -50,7 en 2023. Lo anterior hace necesario que la ciudad impulse la demanda, mediante la construcción de un esquema de subsidios estable, eficiente y claro.

Por el lado de la oferta, el sector constructor sufrió un aumento en los costos de los insumos, teniendo un incremento anual superior al 13 % durante el primer trimestre del 2023, lo que generó presión en los precios de la oferta futura y disminuyó el dinamismo registrado en el inicio de obras durante 2022 (*Gráfico 7*).

Gráfico 7. Variación anual de los índices de costos de construcción en el sector de edificaciones-ICOCED, índice de precios del consumidor-IPC y IPC de vivienda (2022-junio 2024)



Fuente: DANE. Cálculos, SDHT-SIS

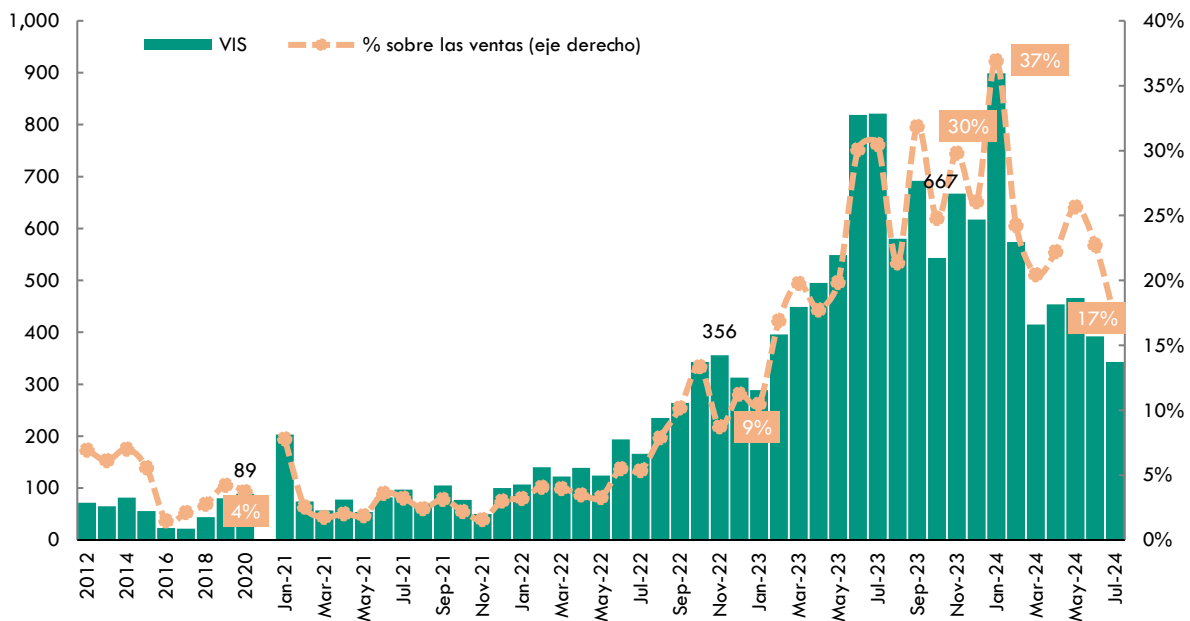
El IPC de vivienda se calcula: Alojamiento(0,886334806894897) + Muebles y artículos*(0,113665193105103)

Esta situación afectó la dinámica positiva de ventas que se venía observando entre 2020 y 2022, reduciendo el número de unidades comercializadas. Este descenso se reflejó en una caída de aproximadamente 2.800 unidades vendidas por mes a un promedio de 1.531 unidades durante 2023 y julio de 2024 (Gráfico 6). Además, se evidenció un aumento en los desistimientos, que representaron el 37 % de las unidades comercializadas en enero de 2024 (Gráfico 8). La desaceleración en el ritmo de ventas también impactó directamente el indicador de oferta disponible, registrándose en diciembre de 2023 el mayor número de

unidades disponibles de la última década: 1.025 unidades de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y 22.814 de Vivienda de Interés Social (VIS).

Esta tendencia también se refleja en el índice de rotación de inventarios, que mide los meses necesarios para agotar el inventario de vivienda disponible. Desde septiembre de 2022, este índice ha mostrado un aumento constante, pasando de 5,3 meses a 20 meses en diciembre de 2023 para Vivienda de Interés Social (VIS, incluida VIP) y de 16,3 meses a 26,1 meses para vivienda no VIS en el mismo periodo. Estos valores, que revelan una convergencia en los tiempos de comercialización entre la VIS y la no VIS, son un claro indicador de la desaceleración económica.

Gráfico 8. Desistimientos VIS (Bogotá)

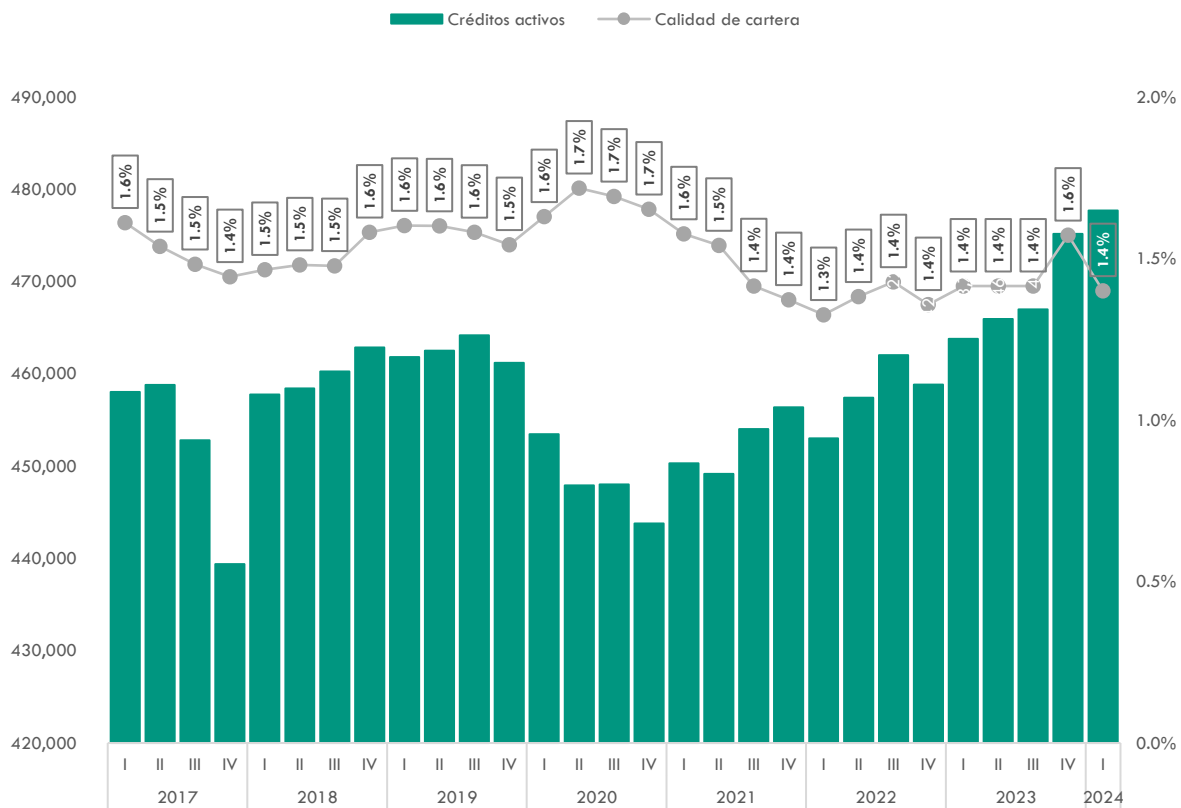


Fuente: CAMACOL. Cálculos, SDHT-SIS

Entre enero y julio de 2024, el mercado inmobiliario ha mostrado una desaceleración en la comercialización de unidades. Sin embargo, indicadores como la tasa de interés y el costo de vida (IPC) han venido disminuyendo, lo que ha contribuido a una mejora significativa en los desistimientos, que se redujeron del 37 % en enero al 17 % en junio.

A pesar del ciclo descendente del sector, la cartera de vivienda presenta indicadores positivos, como la calidad de cartera (capital vencido/saldo de capital total), que promedió un 1,4 % entre 2022 y el primer trimestre de 2024, alcanzando 477.709 créditos activos, el mayor número desde 2017 (*Gráfico 9*). En particular, para el mercado VIS este indicador obtuvo en el mismo periodo un promedio de 1,9 % con 237.888 créditos activos. Este resultado es alentador en el contexto del programa “Reduce tu Cuota”, y contribuye a una mayor profundización de la cartera hipotecaria, donde uno de cada cuatro créditos en el país se origina en Bogotá.

Gráfico 9. Número de créditos hipotecarios activos en Bogotá (2017 - I trimestre 2024)



Nota: la calidad de la cartera se calcula como el saldo de capital vencido total / el saldo de capital total, no se incluye *leasing*

Fuente: CHV- DANE. Cálculos, SDHT-SIS

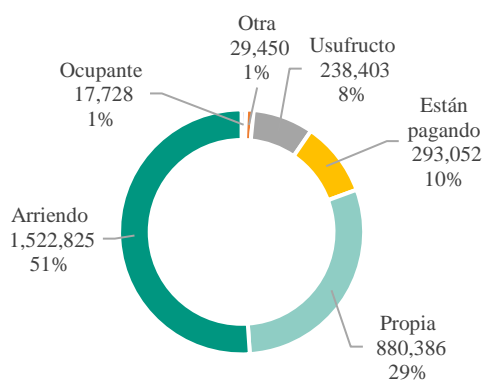
2.2 Demanda

Según datos de la Gran Encuesta Integrada de Hogares de 2023 (GEIH, 2023), en Bogotá habitaban 2.981.844 familias, de las cuales el 51,1 % (1.522.825 hogares) vivía en arriendo. De este total de arrendatarios, el 77,6 % tenía ingresos inferiores a cuatro SMLMV y el 47,1 % recibía ingresos de dos o menos SMLMV.

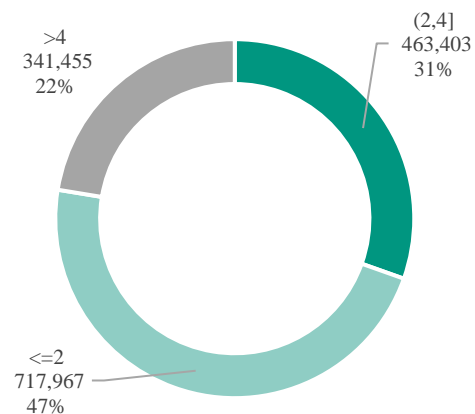
De esta manera, la población objetivo del programa estaría constituida por aquellas familias arrendatarias y que registran ingresos de cuatro o menos SMLMV, conjunto que para 2023 llegó a los 1.181.370 hogares. Estos 1.181.370 hogares reciben, en promedio, un ingreso de \$2.060.085 (1,8 SMLMV). De manera desagregada, el ingreso para los arrendatarios, potenciales compradores de vivienda, en el rango de ≤ 2 SMLMV alcanza los \$1.276.634 (1,1 SMLMV), mientras que aquellos en el rango (2, 4] SMLMV reportan un ingreso de \$3.273.914 (2,8 SMLMV).

Gráfico 10 Distribución de los hogares por forma de tenencia y rangos de ingreso de los arrendatarios

Panel 1. Distribución de los hogares por forma de tenencia



Panel 2. Distribución por rangos de ingreso de los hogares arrendatarios



Fuente: DANE (GEIH, 2023). Cálculos SDHT-SIS

Tabla 1 Ingreso promedio por forma de tenencia y rangos de ingreso

Tenencia	<=2	(2,4]	>4
En arriendo o subarriendo	\$ 1.276.634	\$ 3.273.914	\$10.114.622
En usufructo	\$ 1.036.243	\$ 3.343.630	\$ 8.147.904
Otra	\$ 1.362.421	\$ 3.193.955	\$ 9.192.743
Posesión sin título (ocupante)	\$ 883.783	\$ 3.364.066	\$ 8.364.507
Propia, la están pagando	\$ 1.443.730	\$ 3.409.987	\$13.180.899
Propia, totalmente pagada	\$ 1.247.578	\$ 3.347.695	\$10.870.613

Fuente: DANE (GEIH, 2023). Cálculos SDHT-SIS

Dadas las características económicas de la población objetivo, presentadas en la Tabla 1, y bajo el supuesto de que los hogares destinan el 40 % de su ingreso al pago de un crédito hipotecario, se comparan los ingresos reportados por los arrendatarios con ingresos de hasta cuatro SMLMV en la GEIH (2023) con el ingreso necesario tanto en un escenario de mercado como en un esquema de subsidios. Esta comparación se basa en el análisis realizado por la Subsecretaría de Gestión Financiera de la SDHT. Este ejercicio proporciona los siguientes resultados¹.

Tabla 2 Brecha entre el ingreso reportado en la (GEIH, 2023) y el ingreso requerido para una VIS bajo condiciones de mercado

Rango ingreso de los arrendatarios	Ingreso en SMLMV (GEIH, 2023)	Ingreso requerido en mercado VIS en SMLMV	Brecha SMLMV
<=2 SMLMV	1,1	2,8	1,7
(2,4] SMLMV	2,8	2,8	0
<= 4 SMLMV	1,8	2,8	1

Fuente: DANE (GEIH, 2023). Cálculos SDHT-SIS

¹ Se toma un crédito por valor del 70 % del valor de la vivienda, una tasa de interés del 12,60 % y un plazo de veinte años.

Tabla 3 Brecha entre el ingreso reportado en la (GEIH, 2023) y el ingreso requerido para una VIP bajo condiciones de mercado

Rango ingreso de los arrendatarios	Ingreso en SMLMV (GEIH, 2023)	Ingreso requerido en mercado VIP en SMLMV	Brecha SMLMV
<=2 SMLMV	1,1	1,7	0,6
(2,4] SMLMV	2,8	1,7	NA
<= 4 SMLMV	1,8	1,7	NA

Fuente: DANE (GEIH, 2023). Cálculos SDHT-SIS

Según los resultados presentados en las Tablas 2 y 3, se considera necesario crear incentivos para que estos hogares cierren la brecha financiera y faciliten su acceso a una vivienda propia. Para ello, se propone un subsidio a la cuota, que reduciría la discrepancia entre el poder adquisitivo de los hogares y las condiciones exigidas por el mercado.

Si bien este beneficio no permitiría a los hogares cerrar completamente la brecha con el mercado VIS como si lo hace con el mercado VIP, sí incrementaría la probabilidad de obtener un crédito por el valor máximo que permita la relación cuota-ingreso de las familias. Además, el programa ofrecería una mejora en comparación con el “Mi Casa Ya”, ya que el subsidio estaría definido de forma plana, en lugar de depender de puntos de tasa de interés. Esto aumenta la eficiencia del programa, lo haría menos regresivo y facilitaría su administración.

Tabla 4 Brecha entre el ingreso reportado en la (GEIH, 2023) y el ingreso requerido para una VIS incluyendo el estímulo a la demanda

Rango ingreso de los arrendatarios	Ingreso en SMLMV (GEIH, 2023)	Ingreso requerido bajo mercado VIS en SMLMV	Brecha SMLMV
<=2 SMLMV	1,1	2	0,9
(2,4] SMLMV	2,8	2	NA
<= 4 SMLMV	1,8	2	0,2

Fuente: DANE (GEIH, 2023). Cálculos SDHT-SIS

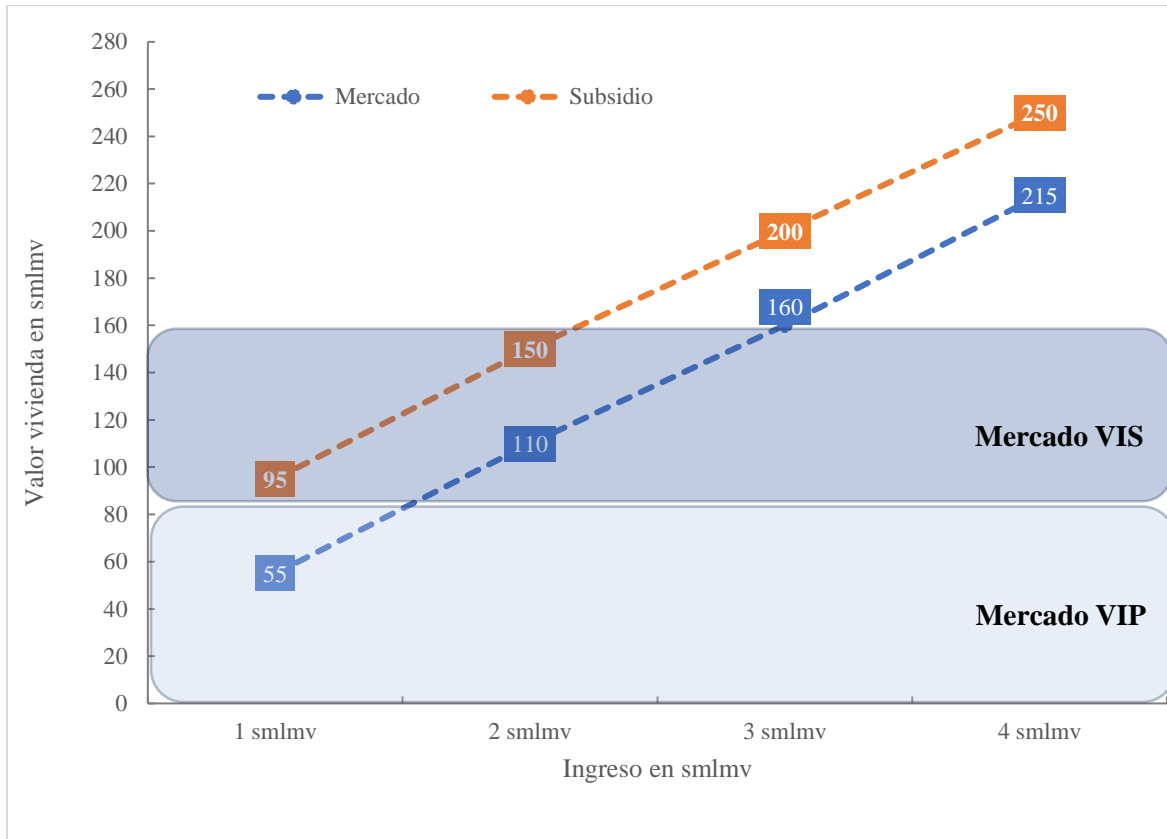
Tabla 5 Brecha entre el ingreso reportado en la (GEIH, 2023) y el ingreso requerido para una VIP bajo condiciones que incluyen el estímulo a la demanda

Rango ingreso de los arrendatarios	Ingreso en SMLMV (GEIH, 2023)	Ingreso requerido bajo mercado VIP en SMLMV	Brecha SMLMV
<=2 SMLMV	1,1	0,9	NA
(2,4] SMLMV	2,8	0,9	NA
<= 4 SMLMV	1,8	0,9	NA

Fuente: DANE (GEIH, 2023). Cálculos SDHT-SIS

Adicionalmente, se compara la capacidad de pago de los hogares según su ingreso en términos de SMLMV, considerando tanto las condiciones del mercado como las establecidas con el subsidio. Así, se observa que los hogares con un ingreso de un SMLMV logran salir del mercado VIP, el cual es prácticamente inexistente en Bogotá. Aquellos con dos SMLMV pueden adquirir una vivienda tope VIS, mientras que los hogares con tres SMLMV alcanzan a financiar una vivienda de doscientos SMLMV, y los de cuatro SMLMV acceden a una unidad de doscientos cincuenta SMLMV.

Ilustración 1 Impacto del programa sobre el potencial de compra de los hogares según su ingreso en SMLMV



Fuente: SDHT-SIS y Subsecretaría de Gestión Financiera.

Nota: El análisis no tiene en cuenta el ingreso medio reportado en cada rango.

3. Definición del programa

3.1 Marco normativo

El diseño y creación de este programa se da en el marco del Plan de Desarrollo Distrital “Bogotá Camina Segura”, en su artículo 143 del Acuerdo 927 de 2024. Dicho artículo establece que *“Con el fin de promover la financiación, cofinanciación, adquisición y acceso a la vivienda nueva, contribuir con la reducción del déficit de vivienda y la generación de empleo, el mejoramiento, arrendamiento, u otras soluciones habitacionales colectivas, desde la Secretaría Distrital del Hábitat se implementarán programas que contemplen diversos instrumentos de financiación y de cofinanciación, así como **incentivos directos que disminuyan el pago de las operaciones de crédito de vivienda nueva VIP y VIS que otorguen las entidades financieras en cabeza de los hogares, los cuales podrán ser concurrentes o complementarios con otros programas de subsidios del orden nacional.**”*

Asimismo, desde la normatividad del orden nacional el artículo 28° de la Ley 2079 de 2021 *“Por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat”*, que modifica el artículo 36 de la Ley 388 de 1997, dispone que *“(…) Igualmente, las entidades municipales, distritales y las áreas metropolitanas podrán participar en la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social, mediante la celebración, entre otros, de contratos de fiducia con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial.”*, la administración de los recursos del Subsidio Distrital del Vivienda se podrá realizar a través de la celebración de Contratos de Fiducia Mercantil para la constitución de un Patrimonio Autónomo.

3.2 Objetivo

Una de las principales limitantes para el acceso a una vivienda por parte de los hogares de menores ingresos es la imposibilidad de acceder a mecanismos de financiación de largo plazo o la dificultad para el pago de las cuotas de su crédito hipotecario. Es por eso que se requieren

mecanismos que le ayuden a dichos hogares vulnerables a acceder a financiación, como el Subsidio Distrital de Vivienda “Reduce tu Cuota” que apoya al hogar en el pago de la cuota del crédito hipotecario u operación de *leasing* de habitacional.

3.3 Descripción del instrumento

El programa “Reduce tu Cuota” otorgará al hogar beneficiario un aporte fijo en pesos de hasta catorce SMLMV al momento del desembolso del crédito o inicio del contrato de *leasing* habitacional, distribuido en cuarenta y ocho mensualidades para apoyar en el pago de la cuota del crédito del hogar que adquiere una vivienda VIS o VIP.

Excepcionalmente se podrá otorgar hasta dos SMLMV adicionales al valor del subsidio distrital de vivienda definido, de acuerdo con las condiciones que para el efecto defina y reglamente la Secretaría Distrital del Hábitat, sobre criterios específicos de los procesos constructivos aplicados en las viviendas de interés social y/o prioritario que se adquieren con financiación de la operación de crédito objeto del subsidio.

3.4 Requisitos del hogar para acceder al subsidio

La postulación al subsidio distrital de vivienda “Reduce tu Cuota”, requerirá el cumplimiento, como mínimo, de los siguientes requisitos:

1. Que la sumatoria de los ingresos mensuales de los integrantes mayores de edad del hogar no sea superior a cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV).
2. Que el hogar solicitante cuente con un crédito hipotecario o una operación de *leasing* habitacional aprobada por una entidad otorgante de crédito para la adquisición de vivienda de interés prioritario y/o de interés social.
3. Que ningún integrante del hogar solicitante haya sido beneficiario de un subsidio familiar de vivienda, excepto cuando el subsidio recibido previamente corresponda a la modalidad de arrendamiento o mejoramiento.

También son excepciones: i) el subsidio otorgado sea concurrente o complementario y haga parte del cierre financiero para la compra del inmueble, ii) salvo quienes hayan perdido la vivienda por imposibilidad de pago, de acuerdo con lo establecido en el artículo 33° de la Ley 546 de 1999, iii) cuando la vivienda en la cual se haya aplicado el subsidio haya resultado totalmente destruida o quedado inhabitable como consecuencia de desastres naturales, calamidades públicas, emergencias, o atentados terroristas, iv) cuando la vivienda haya sido abandonada o despojada en el marco del conflicto armado interno, o v) cuando el beneficiario acredite la restitución del subsidio a la respectiva entidad otorgante.

4. Que ningún integrante del hogar sea propietario de una vivienda en el territorio nacional, salvo las siguientes excepciones:
 - Ser propietario o locatario de la vivienda que se financiará con la operación de crédito a la que se aplicará el subsidio distrital de vivienda “Reduce tu Cuota”.
 - Ser propietario de una cuota, parte y/o porcentaje de un inmueble, cuyo valor sea inferior al valor del subsidio del programa.

- Ser propietario de un inmueble en el lugar de desplazamiento para el caso de hogares víctimas del conflicto armado interno.
 - Ser propietario de inmuebles diferentes al uso de vivienda.
5. No ser, haber sido, o estar en proceso de ser beneficiario de las coberturas a la tasa de interés otorgadas por el Gobierno Nacional, en el marco de la reglamentación del artículo 48° de la Ley 546 de 1999, del 123° de la Ley 1450 de 2011 y del párrafo 3 del artículo 26° de la Ley 1469 de 2011, incluidas sus modificaciones.

El subsidio distrital de vivienda del programa “Reduce tu Cuota” se aplicará para la adquisición de vivienda de interés prioritario o social nueva, a través de operaciones de crédito hipotecario o contratos de *leasing* habitacional otorgadas por las entidades otorgantes de crédito, que se desembolsen o inicien, respectivamente, a partir de la expedición de la resolución operativa del programa por parte de la Secretaría Distrital del Hábitat y previa solicitud y postulación del hogar.

El subsidio distrital de vivienda no se podrá aplicar en:

- a) Créditos o contratos de *leasing* habitacional para la construcción, mejoramiento/reparación, subdivisión o ampliación de la vivienda.
- b) Créditos o contratos de *leasing* habitacional originados por reestructuraciones o refinanciaciones.

3.5 Etapas generales para acceder al subsidio distrital de soluciones de vivienda.

Postulación del hogar. Los hogares interesados en acceder al subsidio distrital de vivienda “Reduce tu Cuota”, se postularán a través de la entidad otorgante de crédito de su preferencia, que llevará a cabo el registro de la información del hogar en el sistema de información que para tal fin disponga la Secretaría Distrital del Hábitat, previa autorización por parte de todos los integrantes mayores de edad del hogar que solicitan el subsidio.

Verificación y validación de requisitos. La Secretaría Distrital del Hábitat, a través de la Subsecretaría de Gestión Financiera, realizará la validación de la información de los hogares postulantes y las viviendas objeto de cofinanciación, a través del sistema de información desarrollado para tal fin. Este sistema indicará a la entidad otorgante de crédito que realiza la consulta, el resultado de esta con las anotaciones correspondientes.

El cumplimiento de requisitos de postulación para ser beneficiario del programa no genera para la Secretaría Distrital del Hábitat la obligación de asignar el subsidio distrital de vivienda del programa “Reduce tu Cuota”.

Solicitud de asignación del subsidio distrital de vivienda. Las entidades otorgantes de crédito podrán solicitar a la Secretaría Distrital del Hábitat la asignación del subsidio distrital de vivienda “Reduce tu Cuota”, una vez se haya desembolsado el crédito para adquisición de vivienda o se haya iniciado la operación de *leasing* habitacional, previo cumplimiento de los requisitos definidos para el hogar y para la vivienda.

Asignación del subsidio distrital de vivienda. Una vez verificado el cumplimiento de requisitos y certificado el desembolso del crédito o inicio del contrato de *leasing* habitacional por parte de la entidad otorgante de crédito, la Secretaría Distrital del Hábitat expedirá el acto administrativo de asignación del subsidio distrital de vivienda “Reduce tu Cuota”, en el cual se especificará, como mínimo, el o los nombres de los integrantes del hogar beneficiario, el o los documentos de identidad, la entidad otorgante del crédito hipotecario o del *leasing* habitacional y el valor del subsidio otorgado.

Giros del subsidio. El subsidio mensual se desembolsará a la entidad otorgante del crédito durante los primeros cuarenta y ocho (48) meses a partir del desembolso del crédito para adquisición de vivienda o del inicio de la operación de *leasing* habitacional, si el hogar cumple las siguientes condiciones:

- a) No incurrir en mora en el pago de tres (3) cuotas o cánones consecutivos a cargo del deudor o locatario del *leasing* habitacional. El subsidio se perderá a partir del vencimiento de la última cuota o canon incumplido.
- b) El crédito hipotecario o la operación de *leasing* habitacional se encuentre vigente al momento en que la entidad otorgante de crédito realice el cobro del subsidio mensual.

Si el hogar beneficiario del subsidio distrital de vivienda “Reduce tu Cuota” incumple con alguna de las condiciones señaladas, se terminará anticipadamente el subsidio, de manera que no se realizarán los giros mensuales restantes. En este caso, el hogar perderá el monto del subsidio no desembolsado y solo será posible legalizar lo aplicado correctamente en la operación de crédito, lo cual constará en acto administrativo.

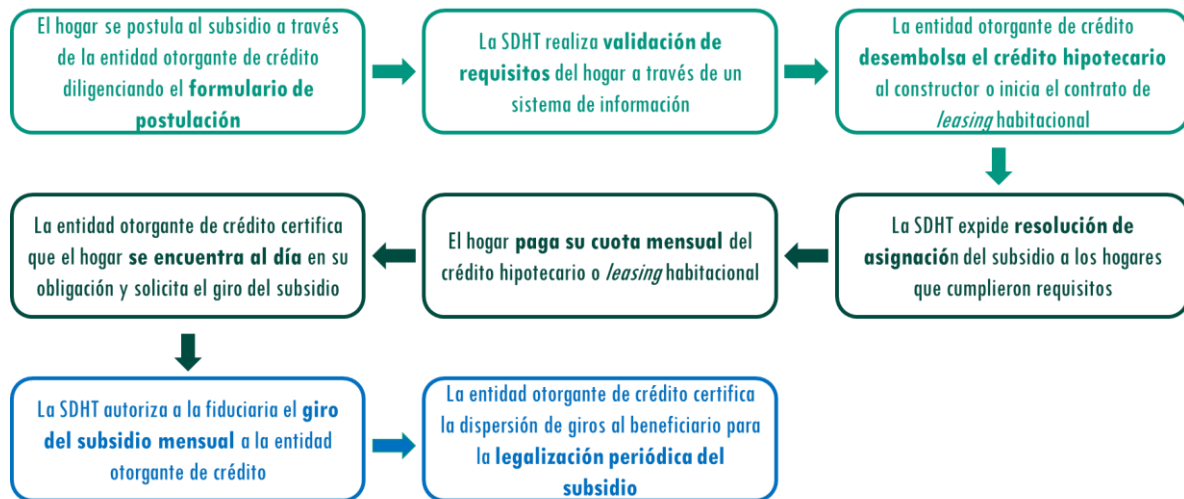
Recursos del subsidio distrital de vivienda. Los recursos para el otorgamiento y pago del subsidio distrital de vivienda “Reduce tu Cuota”, al igual que los gastos necesarios para la ejecución del programa, serán apropiados en el presupuesto del Distrito Capital, a través de la Secretaría Distrital del Hábitat, y se comprometerán con cargo al presupuesto de inversión, manteniendo concordancia con el marco fiscal de mediano plazo.

Legalización del subsidio distrital de vivienda. El subsidio distrital de vivienda “Reduce tu Cuota” se entenderá legalizado para la Secretaría Distrital del Hábitat con una certificación de la entidad otorgante del crédito para adquisición de vivienda o del contrato de *leasing* habitacional, en la que se señale la dispersión efectiva del giro mensual del subsidio al crédito del hogar beneficiario de las cuarenta y ocho (48) primeras cuotas o cánones o de los pagos mensuales que se hayan realizado a la fecha, de acuerdo con las condiciones que defina para el efecto la Secretaría Distrital del Hábitat.

En el caso que se cuente con una aplicación menor a las primeras cuarenta y ocho (48) cuotas o cánones, ya sea por un pago anticipado de la deuda o por no cumplir con las condiciones descritas en el artículo 12° se podrá legalizar el valor del subsidio utilizado y mediante acto

administrativo se oficiará la pérdida de la fuerza ejecutoria sobre el valor restante y la respectiva reducción del valor del subsidio.

A continuación, se resumen el flujo operativo del programa:



Fuente: Subsecretaría de Gestión Financiera - Subdirección de Recursos Públicos

3.6 Renuncia, pérdida de ejecutoria y vencimiento de subsidios

Renuncia al subsidio distrital de vivienda. El hogar beneficiario del subsidio distrital de vivienda “Reduce tu Cuota” podrá renunciar voluntariamente a la asignación del mismo, mediante comunicación suscrita por todos los integrantes mayores de edad del grupo familiar. La aceptación de renuncia será reconocida mediante acto administrativo.

En caso de haberse realizado pagos mensuales del subsidio distrital de vivienda, el hogar beneficiario deberá restituir el valor total pagado a la fecha de la renuncia, con su respectiva indexación a la fecha en que se acepta la renuncia, de acuerdo con las instrucciones y procedimientos que establezca la Secretaría Distrital del Hábitat para tal fin.

Pérdida y restitución del subsidio distrital de vivienda. El hogar beneficiario deberá restituir a la Secretaría Distrital del Hábitat, el valor total o parcial del subsidio que se le

hubiere girado, junto con la respectiva indexación desde la fecha de entrega de los recursos a la entidad otorgante del crédito y hasta que se restituya, conforme a las disposiciones que regulen la materia, en los siguientes casos:

1. Cuando se compruebe que el subsidio fue asignado sin el cumplimiento de los requisitos de que trata el acto administrativo del programa.
2. Cuando se compruebe que el hogar omitió información relevante para la asignación, o incurrió en comportamientos fraudulentos para obtener el subsidio distrital de vivienda.

La Secretaría Distrital del Hábitat acreditará la configuración de la pérdida de fuerza ejecutoria del acto administrativo de asignación, mediante acto administrativo motivado.

Parágrafo: en ningún caso el valor a restituir podrá ser inferior a la suma originalmente entregada al hogar beneficiario a través de la entidad otorgante de crédito.

Vigencia de la asignación del subsidio distrital de vivienda. El subsidio tendrá una vigencia de cuarenta y ocho (48) meses contados a partir de la fecha del primer desembolso mensual a la entidad otorgante del crédito.

La entidad otorgante del crédito tendrá hasta tres (3) meses desde la asignación del subsidio distrital de vivienda “Reduce tu Cuota” para iniciar los cobros mensuales del subsidio, so pena de asumir el pago del subsidio con sus propios recursos sin afectar al hogar beneficiario, para lo cual el subsidio perderá vigencia por parte de la Secretaría Distrital del Hábitat.

3.7 Seguimiento y monitoreo del subsidio.

El seguimiento y monitoreo del subsidio distrital de vivienda “Reduce tu Cuota” estará a cargo de la Subsecretaria de Gestión Financiera con el apoyo de la Subdirección de Recursos Públicos o quien haga sus veces.