



Bogotá, D.C,

ASUNTO: 2022ER0050604. Urbanización y construcción sostenible – Ecobertura.

Cordial saludo,

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio recibió la comunicación señalada en el asunto mediante la cual plantea las inquietudes que se transcriben y resuelven a continuación:

“Requiero información técnica sobre la ampliación de la información incluida en la resolución que soporta los “estándares amigables” que debe cumplir el proyecto de vivienda “constructora” para aplicar al subsidio ecobertura, ya que lo encontrado es muy general y al momento de definir si yo puedo acceder al subsidio no tengo el fundamento para solicitar lo requerido a la constructora con la que ya estoy pagando un apartamento. Solicito ampliación de lo que ya estipula la resolución respecto a estándares amigables”

Para comenzar, a través de la Resolución 0019 de 2022¹ el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio define los requisitos técnicos de construcción sostenible para el programa FRECHNOVIS conocido como Ecobertura, el cual posibilita la adquisición de edificaciones tipo residencial para el segmento No VIS que incluyan requisitos de sostenibilidad en la construcción de vivienda nueva, mediante una cobertura de tasa de interés diferenciada para este tipo de edificaciones, al que pueden acceder los deudores o locatarios que adquieran viviendas que cumplan con los requisitos y medios de acreditación que para su efecto definió el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio en la norma referida.

Respecto al deudor o locatario, los aspectos a tener en cuenta para acceder al beneficio son:

- El valor de la vivienda debe ser superior al tope de vivienda de interés social (VIS) y hasta 500 SMMLV (\$ 500 millones de pesos) para el año 2022.
- No haber sido beneficiarios a cualquier título, de las coberturas de tasa de interés.

¹ “Por medio de la cual se definen los requisitos de sostenibilidad en el marco del programa FRECHNOVIS”.



- No haber sido beneficiarios de un subsidio familiar de vivienda otorgado por una Caja de Compensación Familiar.
- No haber sido beneficiarios de un subsidio otorgado por el Gobierno Nacional que haya sido efectivamente aplicado.
- Contar con un crédito aprobado para la adquisición de vivienda.
- Que el desembolso del crédito de vivienda se realice hasta el 31 de diciembre del 2022.

Es así que, para aplicar al beneficio en calidad de deudor o locatario de una vivienda debe inicialmente identificar un proyecto de su agrado que cumpla los requisitos anteriormente mencionados y acercarse al establecimiento de crédito de su preferencia o al Fondo Nacional del Ahorro a solicitar un crédito hipotecario y/o leasing habitacional, e informar que desea ser beneficiario de la cobertura a la tasa de interés No VIS.

En relación con los requisitos de sostenibilidad y la acreditación que deben cumplir los proyectos, en los artículos 1 y 2 de la Resolución 0019 de 2022 se refieren que:

“Artículo 1. Requisitos de sostenibilidad. Para acceder a la cobertura prevista en el párrafo 3 del artículo 2.10.1.7.1.2 del Decreto 1068 de 2015, adicionado por el artículo 1 del Decreto 1727 de 2021, en el marco del programa FRECH NO VIS se deberá acreditar que la vivienda cumple con los siguientes requisitos de sostenibilidad:

1. Los porcentajes mínimos de ahorro en consumos de agua y energía establecidos en la Resolución 0549 de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

2. Deberá cumplir con la incorporación de medidas que permitan alcanzar un puntaje mínimo requerido para la obtención de los niveles de certificación de acuerdo con la siguiente tabla: (...)

Artículo 2. Acreditación de requisitos de sostenibilidad. Los requisitos técnicos de sostenibilidad para acceder a la cobertura del programa FRECH NO VIS se acreditarán con el aporte de los siguientes documentos:

Copia del formato de “Autodeclaración de construcción sostenible para el programa FRECH NO VIS” diligenciado por el constructor del proyecto, establecido en el artículo 3° de la presente resolución, en el que conste el cumplimiento de las medidas dispuestas en la Resolución 0549 de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

2.a. Los proyectos que hayan culminado su construcción deberán aportar copia de la certificación final de uno de los siguientes sellos de construcción sostenible emitida por el respectivo organismo certificador que valide el cumplimiento de los criterios señalados en el numeral 2° del artículo anterior, así:

Certificación EDGE (≥ 25% energía, 25% agua y 20% materiales).

Certificación EDGE Advanced.

Certificación EDGE Zero Carbon.

Certificación CASA: Todas las categorías.



Certificación LEED: Todas las categorías.

Certificación HQE: Todas las categorías.

2.b. Los proyectos en construcción, por etapas o con unidades estructuralmente independientes, deberán aportar una carta compromisoria del constructor en la que se obligue a cumplir las medidas de construcción sostenible señaladas en el numeral 2° del artículo anterior.”

En la carta compromisoria se deberá adjuntar el contrato de certificación y el certificado de diseños emitido por organismo certificador.

Dentro de los 24 meses siguientes a la presentación de la carta compromisoria se deberá aportar copia de la certificación final del sello de construcción sostenible emitida por el respectivo organismo certificador.

(...)

De lo anterior se concluye que, el primer requisito que debe cumplir hace referencia a la declaración del cumplimiento de las disposiciones enmarcadas en la Resolución 0549 de 2015² dada su obligatoriedad para viviendas No VIS en todo el territorio nacional a partir del 02 de agosto de 2017. Para estos efectos, la Resolución 0019 de 2022 en su artículo 3 adopta el formato de autodeclaración, el cual debe ser debidamente firmado por el Constructor responsable del proyecto.

El segundo requisito hace referencia a los niveles de certificación aptos para aplicar al beneficio en las 4 certificaciones que tienen mayor dinámica de expedición en la tipología residencial a nivel nacional. Al respecto, se entiende que se pueden emplear todos los niveles de certificación CASA, LEED, HQE, y para EDGE: Nivel básico con $\geq 25\%$ en agua, 25% energía y 20% materiales y demás niveles (ver tabla del artículo 1 de la Resolución 0019 de 2022), que incluyan los parámetros de sostenibilidad que mejor respondan a las condiciones, necesidades y expectativas de la vivienda o el proyecto.

En este punto es preciso señalar que, conforme a lo estipulado en el párrafo único del artículo 2 de la norma en cuestión, le corresponde al constructor del proyecto, entregar al deudor o locatario interesado en acceder a la cobertura del programa FRECH NO VIS: 1. La copia de la “Autodeclaración de construcción sostenible para el programa FRECH NO VIS” del numeral 1; 2. La copia de la certificación de los sellos de construcción sostenible del numeral 2.a o la carta compromisoria junto con los demás documentos del numeral 2.b.

Para conocer más información sobre Ecobertura y cómo aplicar, puede acceder a la página web del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio a través de los enlaces que se presentan a continuación:

- <https://minvivienda.gov.co/sala-de-prensa/ecobertura-el-nuevo-beneficio-para-quienes-compren-vivienda-no-vis-sostenible-en-el-pais>

² "Por la cual se reglamenta el Capítulo 1 del Título 7 de la parte 2, del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, en cuanto a los parámetros y lineamientos de construcción sostenible y se adopta la Guía para el ahorro de agua y energía en edificaciones".



- <https://minvivienda.gov.co/viceministerio-de-vivienda/cobertura-no-vis>
- en YouTube: https://www.youtube.com/watch?v=vuze-6IBN_A

El presente pronunciamiento se emite en los términos del artículo 28³ del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en el marco de las competencias establecidas para esta Dirección por el Decreto Ley 3571 de 2011, relacionadas con las funciones de formulación de políticas y orientación de procesos de desarrollo territorial, con fundamento en las cuales se emiten conceptos de carácter general sin abordar asuntos particulares ni concretos.

Atentamente,

EDGAR O. PICÓN PRADO

Director de Espacio Urbano y Territorial

Elaboró: JU. Gonzalez

Revisó: H. Rodríguez/ E. Arredondo/ D. Villa / A. Martínez

³ Sustituido por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015.