



Asunto: Consulta: Subsidio Familiar de Vivienda – Cobertura de la tasa de interés
Radicado 2024ER0022156 del 26/02/2024
Recibido en esta Oficina Asesora Jurídica el 27/02/2024.

Respetado señor:

En atención a la consulta del asunto, trasladada por competencia por la Superintendencia del Subsidio Familiar, en la que plantea interrogantes sobre la cobertura de la tasa de interés, al respecto comedidamente se exponen algunas consideraciones en relación con sus inquietudes, no sin antes señalar que esta Oficina Asesora Jurídica dentro de las funciones asignadas por el Decreto Ley 3571 de 2011¹, emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

En este orden, dicha petición será atendida en la modalidad de consulta, para lo cual se cuenta con el término de treinta (30) días hábiles, de conformidad con lo establecido en el numeral 2º del artículo 14 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sustituido mediante la Ley 1755 del 30 de junio de 2015.

Consideraciones:

Sea lo primero señalar que los conceptos que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio emite en atención a las consultas formuladas sobre las materias de su competencia, tienen sentido general y abstracto, y en esa medida no tienen carácter vinculante, ni comprometen la responsabilidad de la entidad como tampoco pueden condicionar el ejercicio de sus competencias administrativas.

Igualmente, es pertinente señalar que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio tiene como objetivo primordial lograr, en el marco de la ley y sus competencias, formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, la consolidación del sistema de ciudades, con patrones de uso eficiente y

¹ "Por el cual se establecen los objetivos, estructura, funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se integra el Sector Administrativo. de Vivienda, Ciudad y Territorio."

"Artículo 7. Oficina Asesora Jurídica. Son funciones de la Oficina Asesora Jurídica, las siguientes: (...) 14. Atender las peticiones y consultas relacionadas con asuntos de competencia del Ministerio. (...)"

sostenible del suelo, teniendo en cuenta las condiciones de acceso y financiación de vivienda, y de prestación de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico.²

En este orden, la Oficina Asesora Jurídica, está facultada para resolver consultas relacionadas con la aplicación e interpretación de normas relacionadas con temas o materias que son objeto de regulación por esta cartera ministerial sin pronunciarse sobre casos particulares y concretos, razón por la cual en lo referente al tema se pronuncia de la siguiente manera:

Consulta:

«(...) Aclaración sobre si el subsidio FRECH se está aplicando a procesos que no hayan aplicado al programa Mi Casa Ya. Actualmente, el crédito vigente con el Fondo Nacional del Ahorro no me está aplicando la cobertura a la tasa de interés, argumentando que mi subsidio fue tramitado con la Caja de Compensación y no a través del programa de Mi Casa Ya.» (sic)

Respecto a la cobertura a la tasa de interés es de indicar que se trata de un programa a cargo del Ministerio de Hacienda y Crédito Público para optimizar los recursos y potenciar las oportunidades de la productividad en el país. Este programa consiste en una cobertura condicionada de la tasa de interés ofrecida por el Gobierno nacional con el fin de generar inversión en varios sectores e impulsar el sector de la construcción de vivienda NO VIS, esto es, vivienda diferente a la clasificación de vivienda de interés social.

El Decreto 2500 de 2015, incorporado en el Decreto 1068 de 2015³, reglamentó las condiciones del Programa de cobertura a la tasa de interés FRECH NO VIS, en su artículo 2.10.1.7.1.1, dispuso lo siguiente:

«ARTÍCULO 2.10.1.7.1.1 Cobertura condicionada de Tasa de Interés para créditos de vivienda y contratos de leasing habitacional FRECH NO VIS. El Gobierno Nacional, a través del Fondo de Reserva para la Estabilización de Cartera Hipotecaria (FRECH), administrado por el Banco de la República, ofrecerá coberturas de tasa de interés que faciliten la financiación de vivienda urbana nueva NO VIS, a través de créditos otorgados por establecimientos de crédito para la compra de vivienda y contratos de leasing habitacional, de acuerdo con la focalización, condiciones y términos establecidos en el presente Capítulo, y sus modificaciones, y la reglamentación que para el efecto expida el Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

El Banco de la República, como administrador del FRECH, creará una subcuenta para el manejo de los recursos requeridos para la cobertura que por el presente Capítulo se establece, separada y diferenciada contablemente de los demás recursos del FRECH, la cual se denominará FRECH NO VIS.

La cobertura consistirá en una permuta financiera calculada sobre la tasa de interés pactada en créditos o contratos de leasing habitacional, otorgados y/o celebrados

² "Artículo 1° del Decreto Ley 3571 del 27 de septiembre de 2011 "Por el cual se establecen los objetivos, estructura, funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se integra el Sector Administrativo de Vivienda, Ciudad y Territorio".

³ "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público"

respectivamente, por los establecimientos de crédito, a deudores y locatarios que cumplan las condiciones que se establecen en el presente Capítulo y en la normativa aplicable. La cobertura solo será aplicable durante los primeros siete (7) años de vigencia contados a partir del desembolso del crédito o de la fecha de inicio del contrato de leasing habitacional.

La permuta financiera consiste en un intercambio de flujos que se presenta cuando el establecimiento de crédito entrega al FRECH NO VIS el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito o contrato de leasing habitacional, descontando lo correspondiente a la cobertura y el FRECH NO VIS a su vez entrega al establecimiento de crédito el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito o contrato de leasing habitacional. Cuando se trate de operaciones en UVR, el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito o contrato de leasing habitacional se convertirá a su equivalente en pesos.

El pago producto de la permuta financiera por parte del FRECH NO VIS a los establecimientos de crédito se realizará por el monto neto de las obligaciones generadas mes a mes, derivadas del intercambio de flujos, bajo el procedimiento y las condiciones que establezca para el efecto el Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

PARÁGRAFO. *El Ministerio de Hacienda y Crédito Público, señalará al Banco de la República y a los establecimientos de crédito, entre otros, los términos y condiciones para realizar el intercambio de flujos derivados de la cobertura, así como los aspectos derivados de la aplicación del presente Capítulo y el alcance y contenido de los contratos marco de cobertura a que se refiere el artículo 2.10.1.7.3.1 de este Capítulo.»*

De la lectura del artículo anterior se desprende que la cobertura a la tasa de interés ofertada por el Ministerio de Hacienda para financiación de vivienda NO VIS, establece como requisito que se trate de vivienda urbana nueva.

Conforme con lo anterior, se resalta que el parágrafo 2 del artículo 2.10.1.7.1.2. del Decreto 1068 de 2015, establece que *“por vivienda urbana nueva, se entenderá la que se encuentre en proyecto, en etapa de preventa, en construcción y la que estando terminada no haya sido habitada.”*

En cuanto a la vivienda de interés social el artículo 2.1.1.1.1.2 del Decreto 1077 de 2015⁴, realizó la siguiente definición:

*«(...) **2.1 Vivienda de Interés Social (VIS).** Es aquella que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción cuyo valor máximo es el que se establezca en las normas que regulan la materia para este tipo de viviendas.»*

Otra característica de la vivienda de interés social es su valor, el cual corresponde a 135 SMLMV, excepcionalmente 150 SMLMV, sin excederse de 175 SMLMV, de conformidad con el artículo 293 de la Ley 2294 de 2023, por medio de la cual fue expedido el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 "Colombia Potencia Mundial de la Vida".

⁴ "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio".

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio ha diseñado e implementado varios programas que promueven el acceso a la vivienda de interés social, entre los cuales está el Programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social “Mi Casa Ya”.

Este programa fue creado mediante el Decreto 428 de 2015, modificado por el Decreto 490 de 2023. Tiene como finalidad apoyar a la población en la adquisición de una vivienda, destinando auxilios económicos como subsidio familiar de vivienda.

Está dirigido a hogares interesados en adquirir vivienda nueva que no hayan sido beneficiarios de otro subsidio de vivienda y no sean propietarios en el territorio nacional.

El hogar interesado debe contar con la encuesta Sisbén IV y tener una clasificación entre A1 y D20, además debe buscar en el mercado inmobiliario la vivienda nueva de interés social o prioritario, urbana o rural, en el proyecto de su preferencia.

Una vez el hogar seleccione una vivienda, debe acercarse a la entidad financiera de su elección, a la entidad de economía solidaria o a la caja de compensación familiar para tramitar el crédito hipotecario o el leasing habitacional cobijado con la medida y manifestar su interés de postularse al programa.

El monto del subsidio familiar de vivienda destinado a la adquisición o a la suscripción de contratos de leasing habitacional de vivienda de interés social nueva, dependerá de la clasificación socioeconómica de acuerdo con la información del SISBÉN IV, según con los siguientes parámetros:

- a. A los hogares que adquieran vivienda de interés social y estén clasificados entre los grupos A1 y C8 del SISBÉN IV, se les podrá asignar un subsidio hasta por el monto equivalente a treinta salarios mínimos legales mensuales vigentes (30 SMLMV), al momento de la solicitud de la asignación.
- b. A los hogares que adquieran vivienda de interés social y estén clasificados entre los grupos C9 y D20 del SISBÉN IV, se les podrá asignar un subsidio hasta por el monto equivalente a veinte salarios mínimos legales mensuales vigentes (20 SMLMV), al momento de la solicitud de la asignación.

El programa también permite que los hogares se postulen a un subsidio concurrente y complementario otorgado por las cajas de compensación familiar o entidades territoriales.

Los requisitos y las condiciones de ejecución y acceso al subsidio familiar de vivienda y coberturas a la tasa de interés en el marco del Programa “Mi Casa Ya”

están señalados en el capítulo 4, artículo 2.1.1.4.1.1.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015.

En ese orden, el artículo 2.1.1.4.2.1 del Decreto 1077 de 2015, determinó la cobertura de tasa de interés para los potenciales deudores de crédito o locatarios de leasing habitacional destinado a vivienda familiar, pertenecientes a los hogares que resulten beneficiarios del Programa de Promoción de acceso a la vivienda de interés social - Mi Casa Ya para la adquisición de vivienda nueva:

«ARTÍCULO 2.1.1.4.2.1. Cobertura de tasa de interés para la financiación de vivienda de interés social nueva. El Gobierno nacional, a través del Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria (FRECH), administrado por el Banco de la República, ofrecerá coberturas de tasa de interés que faciliten la financiación de vivienda de interés social nueva, a los potenciales deudores de crédito o locatarios de leasing habitacional destinado a vivienda familiar pertenecientes a los hogares que resulten beneficiarios del subsidio familiar de vivienda del programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social - "Mi Casa Ya" a que hace referencia la sección 2.1.1.4.1 del presente decreto, a través de créditos para la compra de vivienda otorgados por establecimientos de crédito, entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria y cajas de compensación familiar y contratos de leasing habitacional destinados a la adquisición de vivienda familiar celebrados con establecimientos de crédito, de acuerdo con las condiciones y términos establecidos en la presente sección, y sus modificaciones.

El Banco de la República, como administrador del FRECH, creará una subcuenta para el manejo de los recursos requeridos para la cobertura a la que se refiere la presente sección, separada y diferenciada contablemente de los demás recursos del fondo, la cual se denominará FRECH - Mi Casa Ya.

La cobertura consistirá en una permuta financiera calculada sobre la tasa de interés pactada en créditos nuevos otorgados por los establecimientos de crédito, las entidades de economía solidaria vigiladas por la Superintendencia de la Economía Solidaria y las cajas de compensación familiar o en contratos de leasing habitacional nuevos celebrados por los establecimientos de crédito a deudores o locatarios, según corresponda, que cumplan las condiciones que se establecen en la presente sección y en la normativa aplicable. La cobertura sólo será aplicable durante los primeros siete (7) años de vigencia, contados a partir de la fecha de desembolso del crédito o de inicio del contrato de leasing habitacional.

La permuta financiera consiste en un intercambio de flujos que se presenta cuando el establecimiento de crédito, la entidad de economía solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria o la caja de compensación familiar, según sea el caso, entrega al FRECH - Mi Casa Ya, el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito o contrato de leasing habitacional, descontando lo correspondiente a la cobertura y el FRECH - Mi Casa Ya, a su vez entrega al establecimiento de crédito, a la entidad de economía solidaria vigilada por la Superintendencia de la Economía Solidaria o la caja de compensación familiar el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito o contrato de leasing habitacional. Cuando se trate de operaciones en UVR, el equivalente mensual de la tasa de interés pactada en el crédito o contrato de leasing habitacional se convertirá a su equivalente en pesos (...)» [Subrayado fuera de texto]

Las condiciones exigidas para acceder a la cobertura son⁵:

1. Ser beneficiarios de un subsidio familiar de vivienda en el marco del Programa "Mi Casa Ya" de que trata la sección 2.1.1.4.1 del presente Decreto 1077 de 2015 y las demás normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.
2. No haber sido beneficiarios, a cualquier título, de las coberturas de tasa de interés, establecidas en el Decreto 1068 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público, y en el presente decreto, y las normas que los reglamenten, modifiquen, adicionen o sustituyan.

Resulta importante aclarar que en la cobertura a la tasa de interés no se habla de subsidio, el Subsidio Familiar de Vivienda es un aporte estatal en dinero, otorgado por una sola vez al hogar beneficiario sin cargo de restitución, el cual constituye un complemento del ahorro y/o los recursos que le permitan adquirir, construir en sitio propio o mejorar una vivienda⁶.

Por consiguiente, en materia de vivienda de interés social, para acceder a la cobertura de la tasa de interés para la financiación de la vivienda, una de las condiciones exigidas es que el hogar sea beneficiario del Programa "Mi Casa Ya".

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2024ER0022156, siendo oportuno reiterar que, en atención al derecho de petición en la modalidad de consulta, la Oficina Jurídica del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio con fundamento en los artículos 14 y 28⁷ de la Ley 1437 de 2011, sustituidos por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015, emite un concepto de carácter general sobre las materias a su cargo, que no se dirige a resolver situaciones de orden particular ni constituye asesoría encaminada a solucionar controversias.

Atentamente,

NELSON ALIRIO MUÑOZ LEGUIZAMÓN

Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró:

Nidia Isabel Rodríguez Salazar
Profesional Especializado
Oficina Asesora Jurídica

Revisó:

Juan Sebastián Hernández Yunis
Coordinador Grupo de Conceptos
Oficina Asesora Jurídica

⁵ Ver artículo 2.1.1.4.2.3. del Decreto 1077 de 2015.

⁶ Artículo 6º de la Ley 3 de 1991, modificado por el artículo 28 de la Ley 1469 de 2011.

⁷ **"ARTÍCULO 28. ALCANCE DE LOS CONCEPTOS.** <Artículo modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015. El nuevo texto es el siguiente:> Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.