



PROCURADURIA GENERAL DE LA NACIÓN

La presente guía tiene por objeto entregar información actualizada y de interés para el adecuado cumplimiento la gestión que realiza la Procuraduría General de la Nación frente a los colombianos víctimas del conflicto armado, interesados en conocer **cómo acceder a vivienda urbana**, como resultado del proceso de reparación integral contemplada en la Ley 1448 de 2011 y el Decreto 4800 de 2011.

MARCO NORMATIVO

Constitución Política

- **El artículo 51 de la Constitución Política** establece que: *“Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda”.*

Ley 1448 de 2011

- **El artículo 123 de la Ley 1448 de 2011**, relacionado con las medidas de Restitución en materia de vivienda, señala que: *“Las víctimas cuyas viviendas hayan sido afectadas por despojo, abandono, pérdida o menoscabo, tendrán prioridad y acceso preferente a programas de subsidios de vivienda en las modalidades de mejoramiento, construcción en sitio propio y adquisición de vivienda, establecidos por el Estado. Lo anterior, sin perjuicio de que el victimario sea condenado a la construcción, reconstrucción o indemnización.*

Las víctimas podrán acceder al Subsidio Familiar de Vivienda de conformidad con la normatividad vigente que regula la materia y a los mecanismos especiales previstos en la Ley 418 de 1997 o las normas que la prorrogan, modifican o adicionan.”

El Gobierno Nacional realizará las gestiones necesarias para generar oferta de vivienda con el fin de que los subsidios que se asignen en virtud del presente artículo, tengan aplicación efectiva en soluciones habitacionales.

Es importante tener en cuenta los parágrafos 1 y 2 del artículo 123 de la Ley 1448 de 2011:

*“...**Parágrafo 1º.** La población víctima del desplazamiento forzado accederá a los programas y proyectos diseñados por el Gobierno, privilegiando a la población mujeres cabeza de familia desplazadas, los adultos mayores desplazados y la población discapacitada desplazada.*

ALCANCE DE LA NORMA

La Procuraduría Delegada para el Seguimiento al Acuerdo de Paz realiza seguimiento constante a la implementación de esta política pública de acuerdo con la oferta vigente.

El actual Plan Nacional de Desarrollo “Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad” 2019 – 2022, establece que el diseño y la implementación de la política pública de vivienda urbana y rural estará a cargo del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Actualmente el Gobierno Nacional no cuenta con programas de acceso a vivienda orientados exclusivamente a población víctima del conflicto, sin embargo, cada uno de los programas vigentes establece una cantidad porcentual de la inversión para los programas, que debe ser destinada a la atención de las víctimas que se inscriban.



Parágrafo 2º. *Se priorizará el acceso a programas de subsidio familiar de vivienda a aquellos hogares que decidan retornar a los predios afectados, previa verificación de condiciones de seguridad por parte de la autoridad competente.”*

Decreto 4800 de 2011

- **El Artículo 131 del Decreto 4800 de 2011** determina que la: *“Restitución del derecho a la vivienda para hogares víctimas en los términos del artículo 3º de la Ley 1448 de 2011. Los hogares de las víctimas incluidos en el Registro Único de Víctimas, cuyas viviendas hayan sido afectadas por despojo, abandono, pérdida o menoscabo, serán atendidos de forma prioritaria y preferente en el área urbana por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, o en el área rural por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, mediante la priorización en las bolsas ordinarias o específicas vigentes indicadas por la entidad competente para el acceso al subsidio familiar de vivienda, o en las especiales que se creen para población víctima, en las modalidades de mejoramiento, construcción o adquisición de vivienda.”*
- **El Artículo 132 del Decreto 4800 de 2011** en los términos del artículo 3º de la Ley 1448 de 2011 precisa que: *“El Subsidio Familiar de Vivienda que se otorgue a las víctimas de despojo, pérdida, abandono o menoscabo de la vivienda, se otorgará en virtud de la normativa vigente que regula la materia, hasta los valores más altos según la convocatoria de postulación y la modalidad seleccionada por el hogar. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural determinarán mediante resolución los mecanismos de acceso a los subsidios de que trata el presente artículo.”*

Decreto 1077 de 2015

- **El Decreto 1077 de 2015:** *“Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”, para que en ejercicio de las competencias del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio esta cartera formule, adopte, dirija, coordine, ejecute la política, 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 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.*

A su turno, determina como entidad adscrita al **Fondo Nacional de Vivienda - Fonvivienda** que tiene como objetivos consolidar el Sistema Nacional de Información de Vivienda y ejecutar las políticas del Gobierno Nacional en materia de vivienda de interés social urbana, en particular aquellas orientadas a la descentralización territorial de la inversión de los recursos destinados a vivienda de interés social,

Ley 1995 de 2019

- **El Parágrafo del Artículo 255 de la Ley 1995 de 2019** establece que: “A partir del año 2020 el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, a través del Fondo Nacional de Vivienda “Fonvivienda”, administrará y ejecutará los recursos asignados en el Presupuesto General de la Nación en inversión para vivienda de interés social urbana y rural, en los términos del artículo 6o de la Ley 1537 de 2012 o la norma que lo modifique, sustituya o complemente, así como los recursos que se apropien para la formulación, organización, promoción, desarrollo, mantenimiento y consolidación del Sistema Nacional de Información de Vivienda, tanto urbana como rural.”.

CONCEPTOS BÁSICOS

1. ¿Qué es el subsidio familiar de vivienda?

Es un aporte estatal en dinero entregado por la entidad otorgante, por una sola vez, al hogar beneficiario, que constituye un complemento del ahorro para acceder a una solución de vivienda de interés social y que puede ser cofinanciado con recursos provenientes de las entidades territoriales.

2. ¿Qué es una solución de vivienda?

Es aquella que permite al hogar disponer de habitación en condiciones sanitarias satisfactorias, servicios públicos, y calidad de estructura.

Modalidades de Subsidios Familiares de Vivienda*:

- ❖ Adquisición de vivienda nueva
- ❖ Arrendamiento y arrendamiento con opción de compra
- ❖ Mejoramiento de vivienda

*Para las modalidades de *adquisición de vivienda usada*, y *construcción en sitio propio*, las cuales tienen reglamentación en el Decreto 1077 de 2015, el Estado actualmente no tiene oferta disponible.

3. ¿En qué consiste la adquisición de vivienda nueva?

Es el proceso de adquisición de vivienda en proyecto, en etapa de preventa, en construcción, y la que estando terminada no haya sido habitada.

Esta modalidad de subsidio también podrá ser aplicada para la adquisición de unidades de vivienda que hayan sido objeto de programas de arrendamiento y arrendamiento con opción de compra, o sobre las que se haya aplicado el subsidio en dicha modalidad y que hayan sido nuevas al momento de su ingreso o aplicación al respectivo programa o subsidio de arrendamiento.

También se considerará como adquisición de vivienda nueva:

- El proceso por el cual se construye una vivienda con recursos del Subsidio Familiar, mediante la participación activa de la comunidad, representada en sistemas de

autoconstrucción o autogestión, que determinarán la adquisición final de la propiedad de la vivienda por parte de los hogares beneficiarios del subsidio.

- El proceso para el otorgamiento del Subsidio Familiar de Vivienda de Interés Social, para hogares que se postulen a proyectos de vivienda de interés social prioritario, desarrollados en lotes de propiedad de entidades territoriales o de privados, con convenio de asociación o patrimonio autónomo legalmente constituido con el municipio para la ejecución de este tipo de proyectos, ubicados en municipios de categoría 1, 2 y especial, en aquellos que hagan parte del área metropolitana, o en los de propiedad de la Nación ubicados en cualquier municipio. Estos proyectos de vivienda deben tener asegurada la financiación de la totalidad de las obras de urbanismo.

4. ¿En qué consiste el mejoramiento de vivienda?

Proceso por el cual el beneficiario del subsidio supera una o varias de las carencias básicas de una vivienda y tiene por objeto mejorar las condiciones sanitarias satisfactorias de espacio, servicios públicos y calidad de estructura de las viviendas, a través de intervenciones de tipo estructural que pueden incluir obras de mitigación de vulnerabilidad o mejoras locativas.

Estas intervenciones o mejoras locativas están asociadas, prioritariamente, a la habilitación o instalación de baños; lavaderos; cocinas; redes hidráulicas, sanitarias y eléctricas; cubiertas; pisos; reforzamiento estructural y otras condiciones relacionadas con el saneamiento y mejoramiento de la solución habitacional, con el objeto de alcanzar progresivamente las condiciones de habitabilidad de la vivienda.

Cuando la utilización de materiales provisionales sea total, el hogar debe aplicar en modalidad de construcción en sitio propio, pero cuando el uso de estos materiales sea parcial podrá aplicarse la modalidad de mejoramiento, previo concepto técnico favorable de la entidad otorgante para cualquiera de los casos.

5. ¿En qué consiste el arrendamiento y arrendamiento con opción de compra?

Permite al beneficiario cubrir un porcentaje del canon mensual de un contrato de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra sobre una vivienda de Interés Social o Prioritaria. El hogar podrá ser beneficiario del subsidio de adquisición para vivienda nueva, destinado a la compra de la misma unidad, una vez terminada la etapa de arrendamiento.

Cuando se haya pactado la opción de compra y el hogar decida no hacer uso de dicha opción, no podrá aplicar al subsidio familiar de vivienda en la modalidad de adquisición, dentro del año siguiente a la terminación de la etapa de arrendamiento.

- ✓ **Nota:** Todas las viviendas sobre las cuales se apliquen Subsidios Familiares de Vivienda en cualquiera de las modalidades, deben contar con disponibilidad de servicios públicos domiciliarios y no pueden encontrarse ubicadas en zonas de alto riesgo no mitigable, zonas de protección de recursos naturales, zonas de reserva de obra pública o de infraestructuras básicas del nivel nacional, regional o municipal o áreas no aptas para la localización de vivienda, de acuerdo con los planes de ordenamiento territorial.

6. Concurrencia de Subsidios de Vivienda.

Es el mecanismo mediante el cual un mismo hogar beneficiario puede acceder al subsidio familiar de vivienda que otorguen distintas entidades partícipes del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social para facilitar el acceso a una solución de vivienda.

Sin embargo, esta concurrencia solo puede aplicarse a la misma modalidad: adquisición de vivienda nueva; arrendamiento y arrendamiento con opción de compra, y mejoramiento de vivienda.

7. ¿Qué se entiende por hogar?

El conformado por una o más personas que integran el núcleo familiar, los cónyuges, las uniones maritales, incluyendo las parejas del mismo sexo, y/o el grupo de personas unidas por vínculos de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad, segundo de afinidad y primero civil, que compartan un mismo espacio habitacional.

Las personas que formen parte de hogares beneficiarios del subsidio se podrán postular nuevamente cuando en el futuro conformen un nuevo hogar, siempre y cuando cumplan con las condiciones exigidas para ello.

8. ¿Qué hogares podrán ser beneficiarios del subsidio familiar de vivienda?

Los hogares que carecen de recursos suficientes para adquirir, construir o mejorar una única solución de vivienda de interés social, cuyos ingresos totales mensuales no sean superiores a 4 SMMLV, y que cumplan con los requisitos exigidos por la ley para cada modalidad de subsidio de vivienda.

Para el caso de los beneficiarios del subsidio en la modalidad de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra, los ingresos totales mensuales no pueden ser superiores a 2 SMMLV.

PROGRAMAS DE SUBSIDIOS FAMILIARES DE VIVIENDA OFERTADOS POR EL MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio cuenta con una oferta de cuatro programas de subsidios familiares de vivienda en el país que se pueden conocer en detalle.

A continuación, se describe la oferta de los siguientes programas de Subsidios Familiares de Vivienda:

- 1. Vivienda gratuita PVG II**
- 2. Programa Semillero de Propietarios**
- 3. Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda Mi Casa Ya**
- 4. Programa Casa Digna, Vida Digna**

1. Vivienda gratuita PVG II

¿A qué población va dirigido este programa?

Este programa está enfocado a la población que se encuentra en alguna de las condiciones especiales establecidas en la Ley 1537 de 2012, a través de la cual se dictaron normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda, y que se relacionan a continuación:

- a). La que esté vinculada a programas sociales del Estado que tengan por objeto la superación de la pobreza extrema o que se encuentre dentro del rango de pobreza extrema.
- b). La que se encuentre en situación de desplazamiento.
- c). La que haya sido afectada por desastres naturales, calamidades públicas o emergencias.
- d). La que habita en zonas de alto riesgo no mitigable.

¿Cómo funciona el proceso de postulación y selección?

1. El **Fondo Nacional de Vivienda, Fonvivienda**, remite a Prosperidad Social la información de los proyectos y la cantidad de viviendas para entregar.
2. **Prosperidad Social** (no el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio) **se encarga de identificar**, de acuerdo con las bases de datos que envía la entidad competente, **los potenciales hogares beneficiarios** de la vivienda de cada proyecto y remite la información a Fonvivienda.
3. **Fonvivienda realiza una convocatoria** a través de alguna de las Cajas de Compensación Familiar que operan en cada territorio, dirigida a los hogares seleccionados como potenciales beneficiarios, para lo cual ha suscrito previamente un contrato de encargo de gestión.
4. Una vez el hogar realice la postulación con su núcleo familiar, **Fonvivienda realiza el cruce de información de los hogares que se postularon**, para determinar cuáles cumplen con los requisitos y remite el resultado a Prosperidad Social.

Finalmente, con el resultado del cruce, Prosperidad Social (no el Ministerio de Vivienda) selecciona a los hogares beneficiarios que accederán a las viviendas y Fonvivienda procede con la asignación del subsidio de vivienda en especie.

Nota: los hogares que pueden acceder al Programa de Vivienda Gratuita son únicamente los que se encuentren habilitados por Prosperidad Social, en los municipios que cuentan con proyectos en ejecución o en etapa de convocatoria. Por lo anterior, el Ministerio sugiere a los hogares acercarse a la Caja de Compensación Familiar más cercana a su residencia en caso de requerir información adicional.

Es importante tener claro que **en la actualidad este programa se encuentra finalizando su ejecución**, por lo tanto, sólo hay oferta disponible en los municipios que participaron en la convocatoria del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, postulando lotes para construcción de la fase II del programa, donde a la fecha no se han seleccionado los beneficiarios. Los hogares que residan en los municipios donde se ejecuten estos proyectos serán convocados oportunamente para que se postulen a través de las Cajas de

Compensación Familiar. La información de los proyectos en ejecución debe ser consultada directamente con el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

2. Programa Semillero de Propietarios.

❖ ¿En qué consiste el Programa Semillero de Propietarios?

Es un programa de arrendamiento social que busca ayudar a los colombianos que ganan menos de 2 SMMLV, a tener una vivienda digna mediante el subsidio de una parte del canon de arrendamiento.

Para hacerlo efectivo se realizan contratos de arrendamiento con opción de compra por un periodo de 24 meses. A partir del mes 14 del arrendamiento, los beneficiarios deben declarar su intención de comprar la vivienda que tienen en arriendo.

❖ ¿Cuántos subsidios se entregarán?

Para el cuatrienio (2018-2022) el Gobierno Nacional entregará 200 mil subsidios a familias colombianas, que podrán ahorrar y acceder a un crédito hipotecario.

❖ ¿Cuándo y cómo podrán inscribirse los interesados?

El programa ya se encuentra en ejecución y en cualquier momento a través de la página web del Ministerio de Vivienda, www.minvivienda.gov.co, los hogares podrán inscribirse para resultar beneficiarios.

Es importante tener en cuenta que la inscripción es gratuita y no se requieren intermediarios.

❖ ¿Cuándo se podrán escoger las viviendas y tomarlas en arriendo?

Una vez el hogar se inscriba a través de la página web y su estado sea *habilitado*, lo cual quiere decir que cumple con las condiciones para ser beneficiario del subsidio, debe estar atento a las ofertas de vivienda que se cargan en la página web del Ministerio de Vivienda y que puede tomar en arriendo.

Posteriormente, cuando el hogar seleccione la vivienda, el Ministerio de Vivienda procederá con la asignación del subsidio vivienda y el hogar deberá mudarse para ocupar la vivienda en calidad de arrendatario.

❖ ¿Este programa solo aplicará para algunas regiones del país?

No, Semillero de Propietarios es un programa diseñado para favorecer a las personas que cumplan con las condiciones estipuladas en cualquier parte del territorio nacional, sin embargo, el acceso dependerá de la existencia de viviendas para ofertar y que se encuentren postuladas en las diferentes regiones.

❖ ¿Las viviendas que se tomarán en arriendo podrán ser nuevas o usadas?

El subsidio familiar de vivienda del programa será aplicable a viviendas nuevas o usadas, entendiéndose por “nueva” aquella que estando terminada no ha sido habitada, y por “usada”, aquella que estando terminada ya ha sido habitada.

Quienes arrienden una vivienda por medio de este programa podrán aplicar a través del programa Mi Casa Ya, para comprar una vivienda nueva de su preferencia (si al inicio del contrato de arrendamiento la vivienda seleccionada estaba nueva, el hogar podrá optar por la compra de la misma). Con este programa, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio busca impulsar la construcción de 520 mil Viviendas de Interés Social durante el cuatrienio.

❖ ¿Con este programa se beneficiarán personas con alguna condición especial?

Semillero de Propietarios contará con un 20% de subsidios asignados con criterio de enfoque diferencial, para:

- La población víctima de desplazamiento forzado
- Las mujeres cabeza de familia de bajos ingresos
- Las trabajadoras del sector informal y madres comunitarias
- Las personas de la tercera edad
- Los miembros de comunidades étnicas
- La población en situación de discapacidad
- Los miembros de la fuerza pública y los familiares de estos que hubieren fallecido en actos del servicio

❖ ¿Cómo funciona el Programa?

El programa subsidia una parte del arriendo mensual para que el hogar pueda realizar un ahorro programado que permita además crear historial crediticio.

Para lograrlo el hogar debe:

1. Ahorrar mínimo 0.25 SMLMV
2. Pagar mínimo 150 mil pesos del valor del arriendo
3. El Gobierno Nacional completará con hasta 0.6 SMMLV
4. Si el valor del canon de arrendamiento supera la suma del aporte del hogar y del Gobierno, el hogar deberá completar el valor faltante. El canon de arrendamiento no podrá ser superior al 1% del valor de la VIS (SMMLV)

❖ ¿Cuáles son las condiciones para ser beneficiario?

1. Tener ingresos mensuales que no superen los 2 SMMLV
2. No ser propietario de vivienda
3. No haber sido beneficiarios del Subsidio de Vivienda de la tasa de interés Frech
Para los trabajadores independientes tener un puntaje de Sisben según al área geográfica así:
Ciudades principales: 0 – 48
Resto urbano: 0 - 49

Nota. La tasa de interés Frech es una ayuda ofrecida por el Gobierno Nacional, que administra el Banco de la República para facilitar la financiación de vivienda de interés social nueva, en áreas urbanas, cubriendo un porcentaje de la tasa de interés pactada para su crédito de vivienda.

❖ ¿Cuáles son los pasos que se deben realizar para llevar a cabo la inscripción?

1. Ingrese a www.minvivienda.gov.co

Haga **click** en el logo de “Semilleros de propietarios”

Diligencie la totalidad de la información requerida

2. A vuelta de correo el Ministerio de Vivienda enviará un usuario y clave.

Ingrese de nuevo a la página web www.minvivienda.gov.co luego entre a **Semillero de Propietarios**” y después a la opción **Iniciar sesión**.

3. Una vez haya iniciado la sesión diligencie el formato de inscripción. Para hacerlo es necesario **tener a mano los siguientes documentos** digitales en PDF:

1. Certificado laboral con la información de los ingresos.

2. Para trabajadores informales declaración juramentada de ingresos de todos los miembros del hogar.

3. Certificado médico. Solo aplica si algún miembro del hogar cuenta con alguna condición física especial.

El propósito es que al finalizar los 24 meses de este beneficio, el hogar pueda acceder a un crédito hipotecario y suscribir un contrato de Leasing Habitacional para la compra de vivienda y acceda al programa Mi Casa Ya para recibir los beneficios de este programa.

3. Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda Mi Casa Ya

Este programa permite a los **hogares con ingresos de hasta 4 SMMLV** acceder a un subsidio para comprar vivienda nueva urbana de interés social.

¿En qué consiste el Programa Mi Casa Ya?

En otorgar un **subsidio a la cuota inicial**, que permite completar el cierre financiero para la compra de una vivienda nueva, previo cumplimiento de los requisitos que establece la norma.

Adicional al subsidio se otorga al hogar **el beneficio de cobertura a la tasa de interés**, que consiste en un porcentaje de la misma tasa que asume el Gobierno Nacional.

Tenga en cuenta que:

- Esto se ve representado en una **menor cuota mensual del crédito** hipotecario que el beneficiario paga a la entidad otorgante del mismo.
- El programa aplica para la compra de vivienda nueva en zonas urbanas de cualquier municipio del país donde haya proyectos de vivienda de Interés Social a la venta.

➤ ¿Qué tipo de vivienda puede comprarse con el subsidio de Mi Casa Ya?

1. Se puede adquirir una vivienda nueva urbana VIP o VIS:

- **La vivienda VIP** es aquella cuyo costo no supera los **90 SMLMV**, y
- **La vivienda VIS** es la que tiene un valor superior a **90 y hasta 135 SMLMV**.

2. El valor de la vivienda **incluye** el precio de los bienes muebles o inmuebles que presten usos y servicios complementarios o conexos a los mismos, tales **como**

parqueaderos, depósitos, buhardillas, terrazas, antejardines o patios, así como el correspondiente a contratos de mejoras o acabados suscritos con el oferente o con terceros.

3. Para todos los efectos, el valor de la vivienda será el establecido en el avalúo comercial con el que cuente el establecimiento de crédito o el Fondo Nacional del Ahorro al momento que solicite la asignación del subsidio familiar de vivienda.

¿Cuál es el valor del subsidio otorgado?

Los hogares beneficiarios del programa recibirán un subsidio familiar de vivienda así:

➤ **Hogares con ingresos menores a 2 SMLMV:**

1. Un subsidio para la compra de la vivienda, correspondiente a **30 SMLMV**.
2. Una cobertura para amortizar la tasa de interés del crédito hipotecario o leasing habitacional de 4 o 5 puntos según la vivienda que adquiera.

➤ **Hogares con ingresos entre 2 SMMLV y hasta 4 SMMLV:**

1. Un subsidio para la cuota inicial de la vivienda, correspondiente a **20 SMLMV**.
2. Una cobertura para amortizar la tasa de interés del crédito hipotecario o leasing habitacional de 4 o 5 puntos según la vivienda que adquiera.

Nota: adicionalmente, este programa otorga puntos a la tasa de interés para todos los hogares que se postulen al subsidio, dependiendo del valor de la vivienda, así:

- Para los hogares que adquieran una vivienda VIP, cuyo valor máximo es de **90 SMLMV**, la cobertura a la tasa será de **5 puntos** porcentuales.
- Para los hogares que adquieran una vivienda VIS, cuyo valor supere los **90 SMLMV y hasta los 135 SMLMV**, la cobertura a la tasa será de **4 puntos** porcentuales.

Dependiendo de los ingresos del hogar y del tipo de vivienda seleccionada, la cuota mensual del crédito hipotecario se puede reducir hasta en un 30%.

¿Cuál es el trámite para acceder al subsidio?

Los hogares deben buscar en el mercado inmobiliario la vivienda de su preferencia, que se ajuste a sus capacidades económicas, y **dirigirse a la entidad financiera de su elección o al Fondo Nacional del Ahorro** (entidad adscrita al Ministerio de Vivienda). Allí se verificarán las características de los hogares e inmediatamente se les informará si pueden ser beneficiarios o no, sin postulaciones previas, a través de una consulta en línea que hace la Entidad en un aplicativo diseñado para tal fin.

En caso de obtener una respuesta positiva, el hogar debe continuar con el trámite que tenga la entidad financiera para la aprobación de un crédito hipotecario. Una vez aprobado el crédito por parte de la entidad financiera, esta se encargará de solicitar la asignación del subsidio al Ministerio de Vivienda y posterior a la asignación el hogar podrá continuar con su trámite de compra.

¿La cobertura a la tasa se dará durante todos los años del crédito?

La cobertura a la tasa que otorga el Gobierno Nacional aplica para los primeros 7 años (84 meses) del crédito. Pasado este tiempo el hogar deberá continuar pagando el crédito con la tasa de interés pactada con el establecimiento de crédito.

Otros aspectos que debe conocer sobre el subsidio a la tasa de interés:

1. El subsidio a la tasa de interés se hará efectivo a partir del desembolso del mismo, siempre y cuando la vivienda sea nueva, y esté en el rango de precios fijados para tal fin.
2. Los establecimientos de crédito deben informar, a los potenciales deudores de crédito y locatarios de leasing habitacional, acerca de las condiciones de acceso, vigencia y terminación anticipada del beneficio que ofrece el Gobierno Nacional.
3. En los respectivos extractos mensuales los establecimientos de crédito informarán claramente el valor del beneficio de la cobertura de tasa de interés.

Nota: Locatario es el titular del leasing habitacional. Deudor el titular del crédito hipotecario.

¿En qué consiste la concurrencia del subsidio de vivienda y para qué sirve?

Los hogares que tengan ingresos que no superen los 2 SMMLV pueden acceder al Subsidio de Vivienda de la Caja de Compensación Familiar por un valor de 30 SMMLV y posteriormente solicitar por concurrencia, la asignación del Subsidio de Vivienda Mi Casa Ya, que le otorgará 20 SMMLV adicionales, más el beneficio a la tasa de interés.

De otra parte, los hogares víctimas del conflicto armado, registrados en el RUV, que tengan ingresos hasta 4 SMMLV, y que cuenten con un subsidio de vivienda asignado con anterioridad, podrán sumarlo al subsidio de Mi Casa Ya, previo cumplimiento de los requisitos establecidos para el programa.

El valor del subsidio otorgado será de:

- 30 SMMLV para hogares con ingresos hasta 2 SMMLV y de,
- 20 SMMLV para hogares con ingresos superiores a 2 y hasta 4 SMMLV.

Es preciso indicar que las entidades territoriales podrán destinar recursos propios para la asignación complementaria de subsidios de vivienda.

Esta concurrencia del subsidio de vivienda fue determinada por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio mediante el Decreto 1533 de 2019.

¿Tengo prioridad para aplicar al programa o algún beneficio adicional por ser madre cabeza de familia, víctima o pertenecer a alguna minoría étnica?

El programa Mi Casa Ya funciona bajo el esquema de “primer llegado, primer servido”, **no prioriza** sobre cabezas de familia, minorías étnicas u otra característica, y los beneficios de subsidio y cobertura a la tasa se dan de acuerdo a los ingresos del hogar y al tipo de vivienda que el mismo desee adquirir.

¿Las entidades territoriales pueden adquirir predios con recursos de regalías para fomentar la construcción de estos proyectos?

Sí, el **Sistema General de Regalías** permite la **adquisición de predios**, de conformidad con el Artículo 4.1.2.1.4., del Acuerdo 52 de 2018, que ajustó el Acuerdo Único Reglamentario 45 de 2017, en el cual se establecen las condiciones de viabilización de proyectos para ser financiados con recursos de regalías.

El **Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio** puede apoyar a los entes territoriales en la **formulación de proyectos** para ser presentados a través de la Subdirección de Promoción y Apoyo Técnico o a través del enlace del Departamento Nacional de Planeación en territorio.

Es posible obtener más información acerca de este apoyo a través del correo electrónico: jbaez@minvivienda.gov.co y correspondencia@minvivienda.gov.co

4. Programa Casa Digna, Vida Digna

Es un programa del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio que tiene el **objetivo de realizar intervenciones físicas en las viviendas**, mediante un Subsidio Familiar de Vivienda, en la modalidad de mejoramiento a propietarios o a quienes demuestren posesión de un inmueble con al menos cinco (5) años de anterioridad a la postulación del subsidio.

El programa inició cuando el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio lanzó una convocatoria a las entidades territoriales de las cuales fueron seleccionados:

1. El municipio de **Rionegro** (Antioquia)
2. El municipio de **Cali** (Valle del Cauca)
3. El Distrito de **Cartagena** (Bolívar)
4. El municipio de **Ibagué** (Tolima)
5. El municipio de **Neiva** (Huila)
6. El municipio de **Valledupar** (Cesar)
7. El Distrito de **Santa Marta** (Magdalena)
8. El municipio de **Buenaventura** (Valle del Cauca)
9. El Municipio de **Soledad** con la **Gobernación del Atlántico**.
10. La Gobernación de **Nariño** e **INVIPASTO**, municipio de **Pasto**
11. La **Gobernación** de **Arauca**, municipio de **Arauca**
12. La **Gobernación** de La **Guajira**, municipio de **Riohacha**
13. La **Gobernación** de **Boyacá**, municipio de **Tunja**

¿Qué es el déficit cualitativo de vivienda y cuál el origen del programa?

El déficit cualitativo representa el número de viviendas existentes que tienen deficiencias en la estructura del piso, espacio de cocina, disponibilidad de servicios públicos domiciliarios, y condiciones de hacinamiento mitigable (más de 3 y menos de 5 personas por cuarto), que demandan de dotación de servicios públicos y el mejoramiento de la unidad habitacional.

La iniciativa *Casa Digna Vida Digna* consiste en una serie de intervenciones que se adaptan a las necesidades particulares de cada hogar para mejorar las condiciones de su casa.

¿Cómo funciona?

Este programa fue diseñado para ejecutarse a través de una **secuencia escalonada de intervenciones** que se adaptan a las necesidades particulares de mejoramiento de cada barrio y de cada vivienda, promueve la tenencia formal de predios y apoya:

- La titulación de los mismos
- El acceso a servicios públicos a través de conexiones intradomiciliarias (acueducto, alcantarillado y energía)
- La intervención por etapas a través de la transformación de viviendas (muros, cocina, pisos y baños)
- El mejoramiento del entorno a través de la transformación de barrios (espacio público, bibliotecas, colegios y Centros de Desarrollo Infantil)

Para los mejoramientos de vivienda, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio definió tres (3) tipos de intervenciones:

Categoría 1

- Viviendas cuya intervención no es estructural y requiere mejoras locativas. Estas intervenciones no requieren licenciamiento.

Categoría 2

- Viviendas que requieren una **intervención estructural y mejoras locativas**. Estas últimas pueden desarrollarse sin necesidad de efectuar previamente la intervención estructural.

Categoría 3

- Viviendas que **requieren una intervención estructural y mejoras locativas**, y la intervención estructural puede incluir mitigación de vulnerabilidad que debe efectuarse previo a las mejoras locativas. Estas intervenciones requieren licenciamiento.

¿Cuántos mejoramientos se harán?

El Gobierno Nacional planea lograr en total 600 mil mejoramientos de vivienda, durante el cuatrienio 2019 – 2022, que sacarán a 1 millón de personas de la pobreza, así:

- ❖ **El Ministerio de Vivienda** hará 225 mil mejoramientos que transformarán la vida de 650 mil colombianos que viven en ciudades principales y 50 mil soluciones a familias campesinas en el área rural y dispersa.
- ❖ **Prosperidad Social** hará 325.000 mejoramientos para la población ubicada en los municipios de menos de 100 mil habitantes, para beneficiar a la población víctima, personas que pertenezcan a la Red Unidos, población con puntaje Sisben III, hogares que cuenten con miembros en condición de discapacidad, hogares de madres tradicionales del ICBF, primera infancia y comunidades indígenas.

¿Cuáles son los requisitos para que una familia pueda ser beneficiaria de los mejoramientos del Ministerio de Vivienda?

- Ser propietarios o demostrar posesión de un inmueble con al menos cinco (5) años de anterioridad a la postulación del subsidio y a los demás beneficiarios y ocupantes.

- Los propietarios deben allegar el Certificado de Tradición y Libertad no mayor a 30 días, el cual debe estar a nombre de cualquiera de los miembros del hogar postulante, que deben residir en la vivienda.
- Cuando se trata de poseedores, sobre el inmueble no debe cursar proceso reivindicatorio, para lo cual debe aportarse el respectivo certificado de tradición y libertad con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días.

La posesión ininterrumpida, pacífica y quieta del inmueble, en los términos de los artículos 762 y 764 del Código Civil, podrá acreditarse a través de alguno de los siguientes documentos:

- a. Escrito aportado que se entenderá suscrito bajo la gravedad del juramento, en el que declare que ejerce la posesión regular del bien inmueble de manera quieta, pública, pacífica e ininterrumpida por un término mínimo de cinco (5) años, y que respecto del bien inmueble no está en curso proceso reivindicatorio.
- b. Declaración del Presidente de la Junta de Acción Comunal del barrio en la que quede de manifiesto que el hogar ha ejercido la posesión regular del inmueble por un término mínimo de cinco (5) años, y que respecto el bien inmueble no está en curso proceso reivindicatorio.

Además de lo anterior, se podrán aportar todos o alguno de los siguientes soportes, los cuales se analizarán para demostrar una sana posesión: pago de servicios públicos, pago de impuestos o contribuciones y valorizaciones, acciones o mejoras sobre el inmueble.

- ✓ Deberán ser hogares que cuenten con ingresos de hasta 2 salarios mínimos mensuales legales vigentes, que no hayan sido beneficiarios de un subsidio familiar de vivienda y que habiten en casas que no cumplan con los estándares mínimos de calidad.

Nota: este programa prevé la inclusión de porcentajes mínimos de cupos para la postulación de hogares con criterios de enfoque diferencial dentro de los que deberán estar incluidos como mínimo:

- La población víctima de desplazamiento forzado
- Las mujeres cabeza de familia de los estratos más pobres de la población
- Las trabajadoras del sector informal
- Las madres comunitarias

¿Qué condiciones deberán tener los barrios a intervenir?

Los requisitos para postular las zonas serán (además de los que considere la entidad territorial):

1. No tener afectaciones por causa de obra pública por ser zona de protección ambiental o por considerarse zona de riesgo.
2. Contar con disponibilidad de acueducto o redes eléctricas. Una vez se aprueben las zonas del barrio que se van a intervenir por parte del Ministerio de Vivienda, la entidad territorial adelantará una convocatoria pública para la postulación de los hogares que cumplan con los requisitos señalados por el ministerio, al igual que los requisitos adicionales que considere necesarios.

¿Cómo me postulo al programa para mejoramiento de vivienda?

Las entidades territoriales participantes son las encargadas de la postulación y el registro de los hogares, que deberán cumplir con los siguientes requisitos exigidos por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio:

- Que los hogares postulados habiten en las zonas priorizadas por la entidad territorial.
- Que el postulante cuente con un documento de identificación vigente
- Que el hogar haya diligenciado el formulario solicitado por FONVIVIENDA, incluyendo toda la información requerida y la documentación que la soporte.

Es importante tener en cuenta que las personas que ya fueron beneficiarias del subsidio de vivienda **no pueden acceder a este programa.**

Subsidio Familiar de Vivienda Rural

Mediante la Ley 1955 de 2019, Plan Nacional de Desarrollo, se determinó que a partir del año 2020 el encargado de ejecutar la política pública en materia de Vivienda de Interés Social y Prioritaria rural es el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, entidad a la cual se requirió información acerca de los avances en la materia.