

# Documento CONPES

---

CONSEJO NACIONAL DE POLÍTICA ECONÓMICA Y SOCIAL  
REPÚBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO NACIONAL DE PLANEACIÓN



4114

## DECLARACIÓN DE IMPORTANCIA ESTRATÉGICA DEL PROYECTO DE INVERSIÓN IMPLEMENTACIÓN DEL PROGRAMA DE COBERTURA CONDICIONADA PARA CRÉDITOS DE VIVIENDA SEGUNDA GENERACIÓN NACIONAL, PARA GARANTIZAR LA CONTINUIDAD DEL PROGRAMA COBERTURAS A LA TASA DE INTERÉS, FRECH VIS

Departamento Nacional de Planeación  
Ministerio de Hacienda y Crédito Público  
Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

Versión aprobada

Bogotá, D.C., 15 de mayo de 2023

## CONSEJO NACIONAL DE POLÍTICA ECONÓMICA Y SOCIAL CONPES

**Gustavo Francisco Petro Urrego**  
Presidente de la República

**Francia Elena Márquez Mina**  
Vicepresidenta de la República

**Luis Fernando Velasco**  
Ministro del Interior

**Álvaro Leyva Durán**  
Ministro de Relaciones Exteriores

**Ricardo Bonilla González**  
Ministro de Hacienda y Crédito Público

**Néstor Iván Osuna Patiño**  
Ministro de Justicia y del Derecho

**Iván Velásquez Gómez**  
Ministro de Defensa Nacional

**Jhenifer Mojica Flórez**  
Ministra de Agricultura y Desarrollo Rural

**Guillermo Alfonso Jaramillo Martínez**  
Ministro de Salud y Protección Social

**Gloria Inés Ramírez Ríos**  
Ministra del Trabajo

**Irene Vélez Torres**  
Ministra de Minas y Energía

**Luis Felipe Quintero Suárez**  
Ministro de Comercio, Industria y Turismo (E)

**Aurora Vergara Figueroa**  
Ministra de Educación Nacional

**María Susana Muhamad González**  
Ministra de Ambiente y Desarrollo Sostenible

**Catalina Velasco Campuzano**  
Ministra de Vivienda, Ciudad y Territorio

**Mauricio Lizcano Arango**  
Ministro de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones

**William Camargo Triana**  
Ministro de Transporte

**Jorge Ignacio Zorro**  
Ministro de Cultura (E)

**Astrid Bibiana Rodríguez Cortés**  
Ministra de Deporte

**Yesenia Olaya Requene**  
Ministro de Ciencia, Tecnología e Innovación

**Jorge Iván González**  
Director General del Departamento Nacional de Planeación

**Juan Miguel Gallego Acevedo**  
Subdirector General de Prospectiva y Desarrollo  
Nacional

**Tania Guzmán Pardo**  
Subdirectora General del Sistema General de  
Regalías

**José Alejandro Herrera Lozano**  
Subdirector General de Inversiones,  
Seguimiento y Evaluación

**Camilo Acero Azuero**  
Subdirector General de Descentralización y  
Desarrollo Territorial

## Resumen ejecutivo

El presente documento CONPES somete a consideración del Consejo Nacional de Política Económica y Social (CONPES) la declaración de importancia estratégica del proyecto de inversión *Implementación del Programa de Cobertura Condicionada para Créditos de Vivienda Segunda Generación Nacional*, con código BPIN 2018011001150, con el fin de garantizar la continuidad del programa *Cobertura a la Tasa de Interés Frech VIS*, y complementar los Subsidios Familiares de Vivienda (SFV) asignados en el marco del programa *Mi Casa Ya*.

De conformidad con el artículo 10 de la Ley 819 de 2003<sup>1</sup> y el artículo 2.8.1.7.1.2 del Decreto 1068 de 2015<sup>2</sup>, el Consejo Superior de Política Fiscal (Confis), en sesión del 28 de marzo de 2023, emitió el aval fiscal sobre esta medida para el periodo 2024-2031. A través del presente documento CONPES, se busca asegurar los recursos del programa *Cobertura a la tasa de interés Frech VIS* por valor de 1,01 billones de pesos corrientes a los tramos 2023 y 2024.

Lo anterior, considerando que, si bien, la política habitacional en el país ha logrado avances en la provisión de soluciones de vivienda, aún persiste una situación de déficit habitacional<sup>3</sup>. Para el año 2021, aproximadamente 3 de cada 10 hogares habitaban viviendas inadecuadas, lo que quiere decir que 5,2 millones de hogares habitaban en condición de déficit habitacional (Departamento Administrativo Nacional de Estadística, 2021), situación causada, entre otras cosas, por la dificultad de los hogares para acceder a una vivienda de buena calidad.

En este contexto, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, líder de la política habitacional, ha desarrollado una serie de herramientas para mejorar las condiciones habitacionales de los hogares, siendo los principales el SFV, en sus distintas modalidades, y la cobertura a la tasa de interés; esta última, desde el año 2012, ha permitido a cerca de 435.596 hogares reducir la cuota mensual del crédito hipotecario o contrato de leasing

---

<sup>1</sup> Por la cual se dictan normas orgánicas en materia de presupuesto, responsabilidad y transparencia fiscal y se dictan otras disposiciones.

<sup>2</sup> Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público.

<sup>3</sup> El déficit habitacional está compuesto por sus componentes cualitativos y cuantitativos. El primero identifica a los hogares que habitan en viviendas con deficiencias estructurales y de espacio, que no son susceptibles de ser mejoradas, para los cuales es necesario adicionar viviendas al stock actual, de manera que exista equivalencia entre la cantidad de viviendas adecuadas y los hogares que requieren alojamiento. El segundo componente identifica a los hogares que habitan en viviendas que requieren mejoramiento para cumplir con condiciones de habitabilidad adecuadas (Departamento Administrativo Nacional de Estadística, 2020).

habitacional, contribuyendo a mejorar sus condiciones habitacionales y a la reducción del déficit habitacional en el país.

Sin embargo, en la actualidad, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio no cuenta con los recursos para financiar el otorgamiento de 51.050 coberturas en el año 2023 y 8.000 coberturas en el año 2024, en el marco del programa *Cobertura a la Tasa de Interés Frech VIS*, que den continuidad a la política mencionada.

Así, considerando lo antes expuesto, con la declaratoria de importancia estratégica del proyecto de inversión antes referenciado, se busca garantizar la continuidad del programa *Cobertura a la Tasa de Interés Frech VIS*, permitiendo el otorgamiento de coberturas a la tasa de interés como complemento a los Subsidios Familiares de Vivienda asignados a través del programa *Mi Casa Ya*, facilitando el acceso de los hogares de hasta 8 SMLMV a una vivienda digna y contribuyendo en la reducción del déficit habitacional. Todo esto, dando estricto cumplimiento al artículo 2.2.12.3.4 del Decreto 1082 de 2015<sup>4</sup>.

Con lo anterior, se contribuirá a la meta del Plan Nacional de Desarrollo (PND) 2022-2026 *Colombia Potencia Mundial de la Vida*<sup>5</sup> de reducir el porcentaje de hogares con déficit habitacional en 5 puntos porcentuales (p.p.), y de beneficiar a 116.394 hogares con un SFV de adquisición, al ser los subsidios y las coberturas herramientas complementarias.

**Clasificación:** O18, R21, R31.

**Palabras clave:** Viviendas de Interés Social, Subsidio Familiar de Vivienda, Cobertura a la tasa de interés, *Mi Casa Ya*, Frech VIS, Aval Fiscal.

---

<sup>4</sup> Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector Administrativo de Planeación Nacional

<sup>5</sup> A la fecha de emisión del presente documento la Ley por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo se encuentra pendiente de sanción por parte del señor Presidente de la República.

## TABLA DE CONTENIDO

<b>1. INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>8</b>
<b>2. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN .....</b>	<b>10</b>
2.1. Antecedentes.....	10
2.2. Justificación.....	13
<b>3. DIAGNÓSTICO.....</b>	<b>15</b>
<b>4. DEFINICIÓN DE LA POLÍTICA .....</b>	<b>18</b>
4.1. Objetivo general .....	18
4.2. Plan de acción .....	19
4.3. Descripción del Proyecto .....	19
4.4. Beneficios del proyecto.....	20
4.5. Seguimiento .....	22
4.6. Financiamiento .....	22
<b>5. RECOMENDACIONES.....</b>	<b>25</b>
<b>ANEXOS .....</b>	<b>26</b>
Anexo A. Plan de Acción y Seguimiento (PAS).....	26
Anexo B. Aval fiscal otorgado por el Confis .....	27
<b>BIBLIOGRAFÍA .....</b>	<b>29</b>

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Distribución hogares no étnicos de acuerdo con su condición habitacional y elegibilidad en <i>Mi Casa Ya</i> .....	16
Tabla 2. Ejemplo amortización de una vivienda VIS.....	21
Tabla 3. Cronograma de seguimiento.....	22
Tabla 4. Recursos totales del programa Cobertura a la tasa de interés (2024-2031) .....	23

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Número de coberturas a la tasa de interés otorgadas a hogares beneficiarios del subsidio familiar de vivienda del programa <i>Mi Casa Ya</i> .....	14
Gráfico 2. Tipos de tenencia – Hogares en déficit habitacional 2021 con ingresos de hasta 8 SMLMV (metodología 2020) .....	16
Gráfico 3. Evolución de las tasas de interés de adquisición de vivienda VIS .....	17
Gráfico 4. Comportamiento de las ventas de vivienda VIS, (2016-2023) .....	18

## SIGLAS Y ABREVIACIONES

CEED	Censo de Edificaciones
Confis	Consejo Superior de Política Fiscal
CONPES	Consejo Nacional de Política Económica y Social
DANE	Departamento Administrativo Nacional de Estadística
DNP	Departamento Nacional de Planeación
ECV	Encuesta Nacional de Calidad de Vida
Fonvivienda	Fondo Nacional de Vivienda
Frech	Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria
IPC	Índice de Precios del Consumidor
MFMP	Marco Fiscal de Mediano Plazo
MGMP	Marco de Gasto de Mediano Plazo
ODS	Objetivos de Desarrollo Sostenible
PAS	Plan de Acción y Seguimiento
PND	Plan Nacional de Desarrollo
Sisbén	Sistema de Identificación de Potenciales Beneficiarios de Programas Sociales
SFV	Subsidio Familiar de Vivienda
SMLMV	Salario Mínimo Legal Mensual Vigente
VIP	Vivienda de Interés Prioritario
VIPA	Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores
VIS	Vivienda de Interés Social

## 1. INTRODUCCIÓN

El presente Documento CONPES somete a consideración del Consejo Nacional de Política Económica y Social (CONPES) la declaración de importancia estratégica del proyecto de inversión *Implementación del Programa de Cobertura Condicionada para Créditos de Vivienda Segunda Generación Nacional*, con el fin de garantizar la continuidad del programa *Cobertura a la Tasa de Interés Frech VIS*, y complementar los Subsidios Familiares de Vivienda asignados en el marco del programa *Mi Casa Ya*. De conformidad con el artículo 10 de la Ley 819 de 2003<sup>6</sup> y el artículo 2.8.1.7.1.2 del Decreto 1068 de 2015<sup>7</sup>, el Consejo Superior de Política Fiscal (Confis), en sesión del 28 de marzo de 2023, emitió el aval fiscal previo sobre estas medidas para el proyecto de inversión *Implementación del programa Cobertura Condicionada para Créditos de Vivienda Segunda Generación Nacional*, con BPIN 2018011001150.

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio ha implementado diferentes programas para disminuir el déficit habitacional y promover el acceso a una vivienda digna haciendo uso de dos herramientas, el Subsidio Familiar de Vivienda (SFV), en sus distintas modalidades<sup>8</sup>, y las coberturas a la tasa de interés. Para efectos de este documento, se hará énfasis en el último instrumento que es utilizado como un complemento al SFV asignado en el marco del programa *Mi Casa Ya*<sup>9</sup>.

El Programa de *Cobertura a la Tasa de Interés Frech VIS* se enmarca en el artículo 48 de la Ley 546 de 1999<sup>10</sup>, mediante la cual se autorizó la creación del Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria (Frech), administrado por el Banco de la República, con el propósito de facilitar las condiciones para la financiación de vivienda. A través de este fondo, se otorga una cobertura a la tasa de interés pactada en el crédito hipotecario o leasing habitacional para la adquisición de Vivienda de Interés Social (VIS).

---

<sup>6</sup> Por la cual se dictan normas orgánicas en materia de presupuesto, responsabilidad y transparencia fiscal y se dictan otras disposiciones.

<sup>7</sup> Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público.

<sup>8</sup> En la actualidad, la política habitacional incluye diferentes programas que permiten la asignación del SFV en sus modalidades de adquisición, de vivienda nueva, arrendamiento y mejoramiento.

<sup>9</sup> Creado a través del Decreto 428 de 2015 Por el cual se implementa el Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social - *Mi Casa Ya*.

<sup>10</sup> Por la cual se dictan normas en materia de vivienda, se señalan los objetivos y criterios generales a los cuales debe sujetarse el Gobierno Nacional para regular un sistema especializado para su financiación, se crean instrumentos de ahorro destinado a dicha financiación, se dictan medidas relacionadas con los impuestos y otros costos vinculados a la construcción y negociación de vivienda y se expiden otras disposiciones.



Este programa inició en el año 2012<sup>11</sup> y ha otorgado coberturas a hogares con ingresos de hasta 8 Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes (SMMLV). Así mismo, estas coberturas se han usado de manera complementaria al SFV, de adquisición de vivienda nueva, asignados por el programa *Mi Casa Ya*, que fue lanzado mediante el Decreto 428 de 2015<sup>12</sup>.

Si bien la política habitacional en el país ha logrado avances importantes en la provisión de soluciones de vivienda digna y en la reducción del déficit habitacional, aún se evidencian grandes necesidades en materia habitacional. De acuerdo con la Encuesta Nacional de Calidad de Vida (ECV) (Departamento Administrativo Nacional de Estadística [DANE], 2021), en el país habitan 5,2 millones de hogares en condición de déficit habitacional.

Puesto que este programa ha facilitado la adquisición de una VIS a hogares de menores ingresos al reducir cerca del 20 % del valor de la cuota mensual del crédito hipotecario, se requiere dar continuidad al programa de *Cobertura a la Tasa de Interés Frech VIS* para los hogares que son beneficiados en el marco del programa *Mi Casa Ya*. De esta forma, para el periodo 2023-2024 el programa de *Cobertura a la Tasa de Interés Frech VIS* estima atender a 60.050 hogares, de los cuales, 59.050 serán beneficiados con los recursos de las vigencias futuras ordinarias autorizadas por el Confis, así: 51.050 coberturas en 2023 y 8.000 en 2024.

Considerando lo antes expuesto y dando estricto cumplimiento al artículo 2.2.12.3.4 del Decreto 1082 de 2015, por medio de la Declaratoria de Importancia Estratégica del proyecto de inversión *Implementación del Programa de Cobertura Condicionada para Créditos de Vivienda Segunda Generación Nacional*, se busca garantizar la continuidad del programa *Cobertura a la Tasa de Interés Frech VIS* permitiendo el otorgamiento de coberturas a tasa de interés como complemento a los Subsidios Familiares de Vivienda (SFV) asignados a través del programa *Mi Casa Ya*, facilitando el acceso de los hogares de hasta 8 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV) a una vivienda digna y contribuyendo en la reducción del déficit habitacional en el país.

Así las cosas, el presente documento se desarrolla en cinco secciones, incluida esta introducción. La segunda sección presenta el marco normativo, los antecedentes y la justificación. La tercera, presenta un diagnóstico de la situación en materia habitacional, así como factores que han incidido en la dinámica sectorial. La cuarta, define el objetivo de

---

<sup>11</sup> A través del Documento CONPES 3725 de mayo 2012 se declaró la Importancia Estratégica del *Programa de Cobertura Condicionada para Créditos de Vivienda Segunda Generación* para la consolidación de la política de vivienda del Plan Nacional de Desarrollo 2010-2014 Prosperidad para todos.

<sup>12</sup> Por el cual se implementa el Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social - Mi Casa Ya.

declaración de importancia estratégica del proyecto de inversión *Implementación del Programa de Cobertura Condicionada para Créditos de Vivienda Segunda Generación Nacional*, para dar continuidad al programa *Cobertura a la Tasa de Interés Frech VIS*, las estrategias de implementación y seguimiento, los beneficios de la declaratoria y el esquema de financiamiento. Finalmente, la quinta sección presenta las recomendaciones correspondientes.

## 2. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN

### 2.1. Antecedentes

El artículo 51 de la Constitución Política de Colombia estipula que todos los colombianos tienen el derecho de acceder a una vivienda digna y que el Estado es el responsable de fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho. Así mismo, se establece que para ello se deberán promover planes de VIS, sistemas de financiación de largo plazo y formas asociativas en la ejecución de los programas habitacionales.

En cumplimiento del mandato constitucional, desde el Gobierno nacional se han desarrollado dos instrumentos para operar la política pública social de vivienda, los cuales buscan brindar soluciones de vivienda digna a los hogares de acuerdo con sus condiciones económicas. El primero de ellos se crea en el marco de la Ley 3 de 1991<sup>13</sup>, donde se define el SFV como un aporte estatal en dinero o en especie que se otorga una sola vez al beneficiario con el objeto de facilitarle una Vivienda de Interés Social. De esta manera, el SFV complementa el ahorro y otras fuentes de recursos de los hogares de manera tal que les permite adquirir, construir en sitio propio o mejorar una VIS.

El segundo instrumento es la cobertura condicionada a la tasa de interés, cuyos recursos provienen del Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria (Frech), que surge de la Ley 546 de 1999<sup>14</sup> con el propósito de proteger la calidad de la cartera hipotecaria ante fluctuaciones del Índice de Precios al Consumidor (IPC) y es administrado por el Banco de la República. La cobertura a la tasa de interés se define como un intercambio de flujos calculado sobre los intereses del crédito hipotecario o contrato de leasing

---

<sup>13</sup> Por la cual se crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, se establece el subsidio familiar de vivienda, se reforma el Instituto de Crédito Territorial, ICT, y se dictan otras disposiciones.

<sup>14</sup> Por la cual se dictan normas en materia de vivienda, se señalan los objetivos y criterios generales a los cuales deber sujetarse el Gobierno Nacional para regular un sistema especializado para su financiación, se crean instrumentos de ahorro destinado a dicha financiación, se dictan medidas relacionadas con los impuestos y otros costos vinculados a la construcción y negociación de vivienda y se expiden otras disposiciones.

habitacional, lo que se traduce en una reducción de la cuota por millón que pagan los hogares.

En el año 2009 se expidió el Decreto 1143 de 2009<sup>15</sup> donde se reglamentó por primera vez el uso de los recursos del Frech como un instrumento contra cíclico para estimular el mercado de vivienda nueva y reactivar la economía del país que había sido afectada por la crisis financiera global de finales de 2008. De esta manera, se estableció que esta cobertura a la tasa de interés operaría durante los primeros siete años del crédito hipotecario u operación de leasing habitacional. En esta primera versión del programa *Cobertura a la Tasa de Interés Frech* se definió la cobertura a 5 puntos porcentuales (p.p.) a las VIS (precio de hasta 135 SMMLV), 4 p.p. a las viviendas con precios entre 135 SMLMV y 235 SMLMV, y 3 p.p. para viviendas con precios entre 235 SMLMV y 335 SMLMV. Así, con base en la información suministrada por el Censo de Edificaciones (DANE, 2010), en 2010 el área iniciada de vivienda VIS y No VIS creció un 14,6 % y 24,7 %, respectivamente, evidenciando la efectividad del instrumento.

Seguidamente, con la expedición de la Ley 1450 de 2011<sup>16</sup>, mediante la cual se expidió el PND 2010-2014, *Prosperidad para Todos*, se dio un paso fundamental para incorporar la cobertura a la tasa de interés como un elemento de largo aliento de la política de vivienda, al facilitar la financiación de vivienda nueva a los hogares de menores ingresos y se estableció al sector construcción de edificaciones como una de las locomotoras para impulsar el crecimiento económico del país. Desde ese momento, se han generado diferentes versiones del programa *Cobertura a la Tasa de Interés Frech VIS* que han sido respaldadas mediante la aprobación de documentos CONPES para garantizar los recursos y la continuidad del programa.

En el año 2012, el Documento CONPES 3725 *Importancia estratégica del programa de Cobertura Condicionada para Créditos de Vivienda Segunda Generación*<sup>17</sup>, declaró de importancia estratégica al *Programa de Cobertura Condicionada para Créditos de Vivienda segunda generación (Frech II)*, con el fin de dar certeza a los agentes del mercado sobre la vigencia del programa en el mediano plazo y estimular un buen comportamiento de la cartera de vivienda con la financiación de 138.000 coberturas para el periodo 2012-2014. Allí, se definió que en la financiación de la Vivienda de Interés Prioritario (VIP) el programa cubriría 5 p.p. sobre la tasa de interés pactada, mientras que para la VIS sería de 4 p.p. Así mismo, se determinó que la población beneficiada serían los hogares no propietarios con

---

<sup>15</sup> Por el cual se reglamenta el artículo 48 de la Ley 546 de 1999 que trata sobre el Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria.

<sup>16</sup> Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo, 2010-2014.

<sup>17</sup> Disponible en <https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Conpes/Econ%C3%B3micos/3725.pdf>

ingresos de hasta 8 SMLMV. Estos criterios de la política y la operación del programa *Cobertura a la Tasa de Interés Frech VIS* fueron reglamentados mediante la expedición del Decreto 1190 de 2012<sup>18</sup>.

Posteriormente, en el año 2016, se publicó el Documento CONPES 3869 *Programa Mi Casa Ya: Declaración de importancia estratégica del proyecto Subsidio Familiar de Vivienda y modificación del Documento CONPES 3725 Importancia estratégica del programa de Cobertura Condicionada para Créditos de Vivienda Segunda Generación*<sup>19</sup>, mediante el cual se declaró de importancia estratégica el proyecto de *Subsidio Familiar de Vivienda* a través del programa *Mi Casa Ya* y se realizó una modificación al Documento CONPES 3725 *Cobertura a la Tasa de Interés Frech VIS*. El programa *Mi Casa Ya* asigna SFV con el fin de facilitar el acceso a vivienda nueva de interés social o prioritario a los hogares de bajos ingresos; dentro de su funcionamiento, se determinó que los beneficiarios recibirían de manera complementaria una cobertura a la tasa de interés del programa *Cobertura a la Tasa de Interés Frech VIS*. Este documento CONPES, realizó 3 importantes contribuciones: (i) extendió el horizonte de estos programas de atención a vivienda VIS hasta el año 2019 con recursos para atender a 91.577 hogares; (ii) incluyó como población objeto del programa a la población con ingresos de hasta 2 SMMLV que habían quedado desatendidos al finalizar el programa *Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores (VIPA)*<sup>20</sup>; y (iii) incluyó las operaciones de leasing habitacional.

Finalmente, el Documento CONPES 3977 *Declaración de importancia estratégica del proyecto de inversión Implementación del programa de Cobertura Condicionada para Créditos de Vivienda Segunda Generación Nacional, a través del programa Cobertura a la Tasa de Interés y del proyecto Subsidio Familiar de Vivienda Nacional, a través de los programas Mi Casa Ya y Semillero de Propietarios*, aprobado en el año 2019<sup>21</sup>, buscó garantizar la continuidad de tres programas de vivienda hasta el año 2025: (i) *Cobertura a la Tasa de Interés Frech VIS*; (ii) *Mi Casa Ya*; y (iii) *Semillero de Propietarios*. Para esto, se surtió el trámite de vigencias futuras por valor de 10,39 billones para el periodo 2020-2025 donde se esperaba otorgar 120.000 coberturas del programa *Cobertura a la Tasa de Interés*

---

<sup>18</sup> Por el cual se reglamenta el artículo 123 de la Ley 1450 de 2011, en materia de vivienda de interés social nueva para áreas urbanas.

<sup>19</sup> Disponible en [https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Conpes/Econ%C3%B3micos/3869\\_MiCasaYa.pdf](https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Conpes/Econ%C3%B3micos/3869_MiCasaYa.pdf)

<sup>20</sup> Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores. El programa fue creado en el año 2012, con fundamento en el artículo 185 de la Ley 1607 de 2012 de conformidad con lo dispuesto por el parágrafo 4° del artículo 68 de la Ley 49 de 1990. El propósito del programa era facilitar el cierre financiero mediante la entrega de un SFV y una cobertura a la tasa de interés, que complementaban el ahorro y el crédito hipotecario del hogar para la adquisición de una vivienda VIP. Los hogares beneficiados fueron aquellos que tenían ingresos de hasta 2 SMMLV.

<sup>21</sup> Disponible en <https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Conpes/Econ%C3%B3micos/3977.pdf>

*FRECH VIS*, así como asignar 178.540 SVF y coberturas en el programa *Mi Casa Ya* y 170.000 SFV en la modalidad de arrendamiento para *Semillero de Propietarios*.

## 2.2. Justificación

El aval fiscal y el Documento CONPES 3977 contemplaban 4,85 billones de pesos para la financiación del programa *Cobertura a la Tasa de Interés Frech VIS* con el fin de otorgar 298.540 coberturas en el periodo 2020-2025. Sin embargo, este monto no pudo ser solicitado en su totalidad por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, ya que no se cumplía con la condición establecida en el artículo 10 de la Ley 819 de 2003<sup>22</sup>, de tener apropiado en el proyecto de inversión, como mínimo, el 15 % de valor total de las vigencias futuras solicitadas.

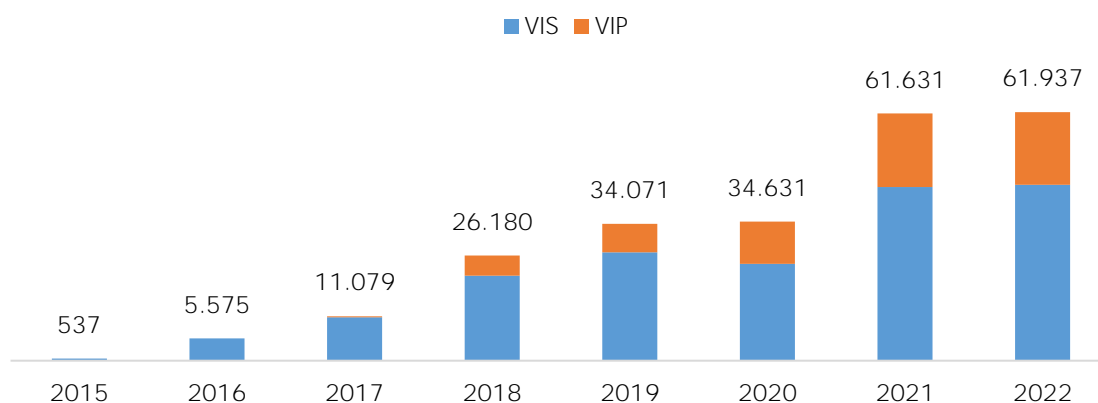
Así, el monto de las vigencias futuras aprobadas en 2019 para el programa *Cobertura a la Tasa de Interés Frech VIS* fue menor al previsto, alcanzando un monto de 2,79 billones de pesos que se presupuestaron para financiar 171.049 coberturas entre 2020 y 2023, de las cuales 111.049 se otorgarían a los beneficiarios del programa *Mi Casa Ya* y 36.646 se destinarían a coberturas sin asignación de SFV (Programa *Cobertura a la tasa de interés Frech VIS*).

En cuanto a la ejecución, los beneficios que ofrece *Mi Casa Ya* para facilitar la adquisición de vivienda nueva y la eficiencia en el esquema de operación, han conducido a un incremento en el número de hogares que acceden al programa en los últimos años. El Gráfico 1 muestra la evolución del número de coberturas a la tasa de interés otorgadas a los beneficiarios de *Mi Casa Ya*. Desde el año 2020, se otorgaron 158.199 coberturas frente a las 82.097 que se tenían previstas mediante el Documento CONPES 3977; este crecimiento acelerado del programa ha demandado 2,12 billones de pesos.

---

<sup>22</sup> Por la cual se dictan normas orgánicas en materia de presupuesto, responsabilidad y transparencia fiscal y se dictan otras disposiciones.

Gráfico 1. Número de coberturas a la tasa de interés otorgadas a hogares beneficiarios del subsidio familiar de vivienda del programa *Mi Casa Ya*



Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (2023).

Con el fin de cumplir con la demanda en la asignación de subsidios de *Mi Casa Ya* entre los años 2021 y 2022, fue necesario realizar dos ajustes presupuestales al interior del proyecto *Implementación Del Programa De Cobertura Condicionada Para Créditos De Vivienda Segunda Generación Nacional*, a saber: (i) trasladar los recursos previstos de las coberturas del programa *Cobertura a la Tasa de Interés Frech VIS* (sin asignación del SFV) para complementar las coberturas requeridas en *Mi Casa Ya*, y (ii) adelantar los cupos que se tenían previstos de coberturas para *Mi Casa Ya* en 2023 hacia el año 2022. Lo anterior condujo a que a la fecha solo queda una disponibilidad de recursos para asignar 1.000 coberturas para el 2023 del programa *Cobertura a la Tasa de Interés Frech VIS*.

Dado lo anterior, con el fin de garantizar la continuidad del programa, que requiere asegurar los recursos para otorgar 60.050 coberturas durante los años 2023 y 2024, así como las vigencias futuras para el pago de coberturas hasta el año 2031, se evidencia la necesidad de declarar la importancia estratégica del proyecto de inversión *Implementación del Programa de Cobertura Condicionada para Créditos de Vivienda Segunda Generación Nacional*, para garantizar la continuidad del programa *Cobertura a la Tasa de Interés Frech VIS* para los hogares que resulten beneficiarios del programa de promoción de acceso a la VIS *Mi Casa Ya*.

De esta manera, el Gobierno nacional continuará avanzando en la labor de brindar vivienda digna a los hogares colombianos, mejorando su calidad de vida y contribuyendo a la disminución del déficit habitacional en el país. Así mismo, en línea con las bases del PND 2022-2026 *Colombia, Potencia Mundial de la Vida* y, específicamente, lo descrito en los catalizadores *Territorios más Humanos: Hábitat Integral y Ciudades y Hábitats resilientes*,

este documento busca generar mecanismos diversos de acceso a vivienda, e impulsar acciones sectoriales que reduzcan el impacto ambiental de las edificaciones en todas las fases de su ciclo de vida, que permitan extender la incorporación de criterios de sostenibilidad a todo el parque inmobiliario. Vale la pena destacar que, en 2021, el 48 % de las edificaciones culminadas no contaban con ningún sistema de ahorro de agua ni de energía (DANE, 2021).

En resumen, el programa *Cobertura a la tasa de Interés Frecuente VIS* es un instrumento fundamental para facilitar el acceso a una vivienda digna de la población de menores recursos, cuya continuidad contribuirá a la reducción del déficit habitacional, al cumplimiento de las metas del PND 2022-2026, y a mantener el dinamismo del sector, su generación de valor agregado y la creación de puestos de trabajo. La reducción del déficit, a su vez, contribuirá a alcanzar los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), en donde Colombia, a través de los ODS 11.1, busca asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales. Para el cumplimiento de estos objetivos, resulta fundamental contar con una política estable, articulada e integral, principios que requieren contar con garantía de recursos, un sector sólido, y una sinergia entre los distintos instrumentos de política.

### 3. DIAGNÓSTICO

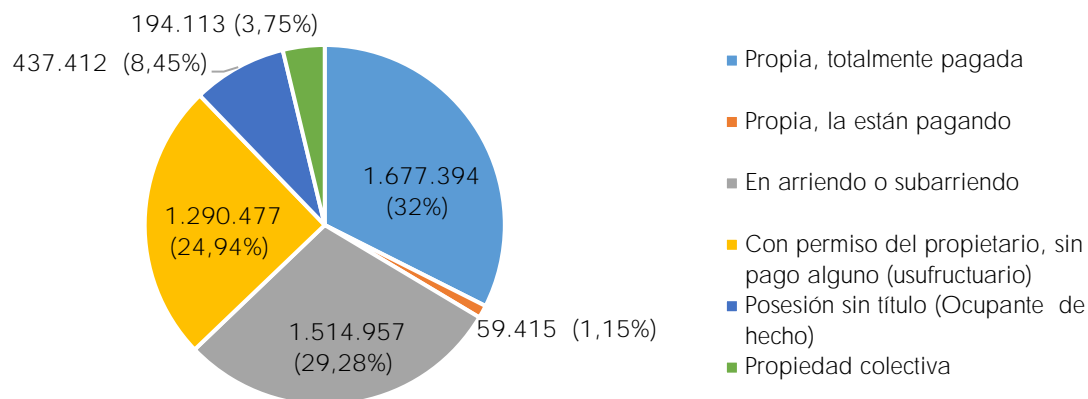
Si bien la política habitacional en el país ha logrado avances importantes en la provisión de soluciones de vivienda digna, aún persiste el déficit habitacional. De acuerdo con cifras de la ECV (DANE, 2021) en el año 2021, 5,23 millones de hogares habitaban viviendas en condiciones inadecuadas, de los cuales, el 51,2 % se ubica en áreas urbanas, y el 48,8 % en áreas rurales. Al analizar la información por niveles de ingresos del hogar, se tiene que de los hogares en déficit 5,17 millones presentan ingresos menores o iguales a 8 SMMLV, lo que representa el 98,7 % de estos.

El Gráfico 2 muestra la distribución de los hogares en déficit con ingresos de hasta 8 SMLMV por tipo de tenencia. En este gráfico se observa que los hogares propietarios representan el 33,6 %<sup>23</sup> de aquellos con carencias habitacionales, los hogares en arriendo el 29,3 %, los usufructuarios el 24,9 %, mientras que el 12,2 % no tienen título o hace parte de una propiedad colectiva, mostrando que la mayoría de estos hogares no cuentan con una vivienda propia.

---

<sup>23</sup> Se incluyen los hogares que pagaron la totalidad de su vivienda (32,42 %) y aquellos que se encuentran en proceso de pago (1,15 %).

Gráfico 2. Tipos de tenencia – Hogares en déficit habitacional 2021 con ingresos de hasta 8 SMLMV (metodología 2020)



Fuente: elaborado por Departamento Nacional de Planeación (DNP) y Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio a partir de ECV (DANE, 2021).

Al tener en cuenta la focalización del programa *Mi Casa Ya*<sup>24</sup>, se tiene que, del total de hogares del país, cerca de 8,5 millones son potencialmente beneficiarios del programa (50,4 %), al no poseer una vivienda y hacer parte de los grupos del Sistema de Identificación de Potenciales Beneficiarios de Programas Sociales (Sisbén), que son objeto de atención del programa. Por su parte, con respecto a los hogares en déficit, se tiene que el 61,3 % pueden acceder al programa (Tabla 1).

Así, la población objetivo presenta un déficit habitacional del 37,7 %, 13,5 p.p. superior a aquella que no puede acceder al programa (24,2 %), mostrando que dicha población presenta una mayor probabilidad de habitar en condiciones inadecuadas, y requiere de mecanismos para facilitar su acceso a una vivienda digna.

Tabla 1. Distribución hogares no étnicos de acuerdo con su condición habitacional y elegibilidad en *Mi Casa Ya*

Elegibilidad/Condición de habitabilidad	Sin déficit de vivienda	Con déficit de vivienda	Total
No elegible - Mi Casa Ya	6.355.282	2.026.411	8.381.693
Elegible - Mi Casa Ya	5.312.604	3.213.267	8.525.871

<sup>24</sup> De acuerdo con el artículo 3 del Decreto 490 de 2023, Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015, en lo relacionado con las condiciones del programa de promoción de acceso a la vivienda de interés social Mi Casa Ya y se dictan otras disposiciones, se determinan como beneficiarios los hogares clasificados entre los grupos A1 y D20 del Sisbén IV.

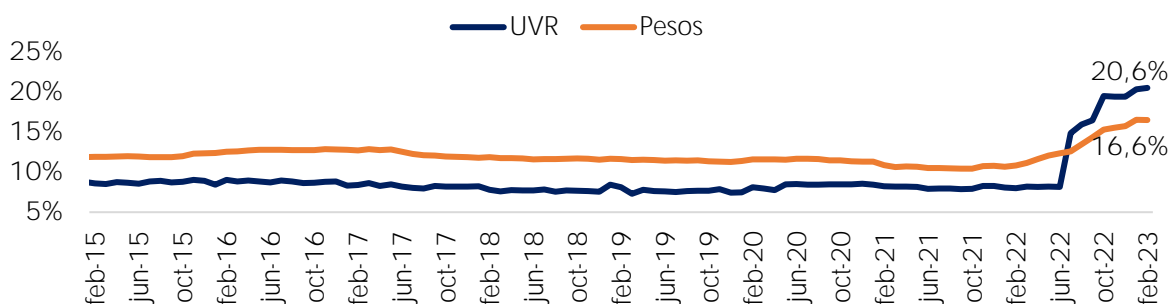


Total	11.667.886	5.239.677	16.907.563
-------	------------	-----------	------------

Fuente: elaborado por DNP a partir de ECV (DANE, 2021).

Adicionalmente, desde el año 2022, los hogares han visto encarecido el costo financiero de acceder a una vivienda debido a los fuertes incrementos en las tasas de interés de crédito hipotecario que, en el último año, han subido en 12,6 p.p. y 5,9 p.p., en sus denominaciones en Unidad de Valor Real (UVR) y pesos, respectivamente (Gráfico 3). Como resultado de lo anterior, al cierre de 2022 los establecimientos de crédito percibieron una reducción en la demanda de créditos de vivienda y al mismo tiempo endurecieron sus condiciones para la colocación de productos en estas líneas (Banco de la República, 2022).

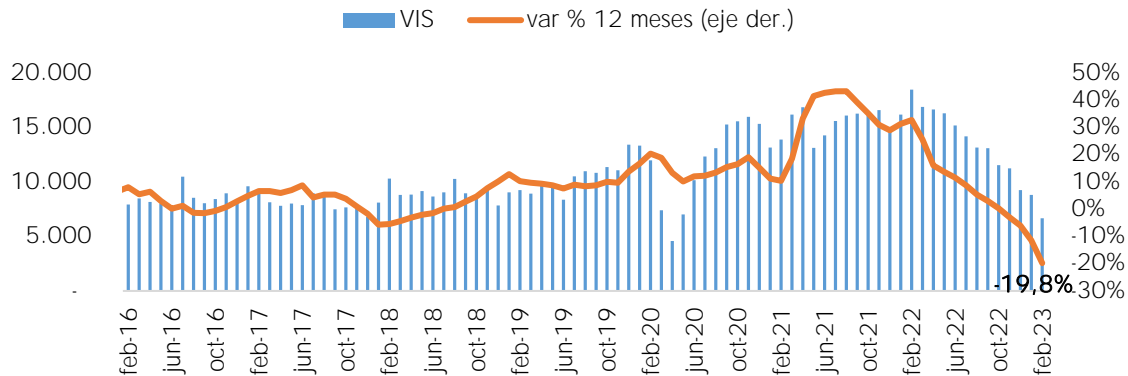
**Gráfico 3. Evolución de las tasas de interés de adquisición de vivienda VIS**



Fuente: elaborado por DNP y Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio a partir de Banco de la República (2022).

Así, debido al crecimiento en las tasas de interés, entre otras cosas, el sector ha presentado una desaceleración que se refleja en una contracción del 19,8 % en las ventas de los últimos 12 meses (Gráfico 4), y la no continuidad del programa *Cobertura a la Tasa de Interés Frech-VIS* y *Mi Casa Ya*, puede profundizar la contracción en las dinámicas del sector y el desarrollo de proyectos de construcción, limitando la generación de empleo y la actividad económica generada por la construcción de edificaciones.

Gráfico 4. Comportamiento de las ventas de vivienda VIS, (2016-2023)



Fuente: elaborado por DNP y Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio a partir de Coordinada Urbana (Cámara Colombiana de la Construcción, 2023).

Por último, de acuerdo con el Censo de Edificaciones (CEED), en 2022 el 48 % de las edificaciones culminadas no contaban con ningún sistema de ahorro de agua ni de energía (DANE, 2022), mostrando la necesidad de incentivar la inclusión de criterios de sostenibilidad en la vivienda que, de acuerdo con la evaluación del programa *Mi Casa Ya* (DNP, 2021), generan reducciones de entre el 7,2 % y el 9,1 % en el pago por servicios públicos a los hogares que habitan este tipo de viviendas, generando un potencial ahorro para los hogares, en adición a los efectos positivos en términos de sostenibilidad ambiental.

Como se observa, la no continuidad del programa de Cobertura condicionada a la tasa tendría una afectación de los hogares vulnerables, aumentando aún más los costos financieros para acceder a una vivienda, incrementando su gasto en vivienda o el desistimiento en negocios para su adquisición. Así mismo, a nivel económico podría generar una afectación del sector de edificaciones, limitando su capacidad de generación de empleo y valor agregado, en un periodo de desaceleración.

#### 4. DEFINICIÓN DE LA POLÍTICA

En esta sección se presenta el objetivo general, el plan de acción, y los beneficios del proyecto obtenidos con la declaración de importancia estratégica del proyecto de inversión *Implementación del Programa de Cobertura Condicionada para Créditos de Vivienda Segunda Generación Nacional*, BPIN 2018011001150, para dar continuidad al programa *Cobertura a la Tasa de Interés Frech VIS*. El contenido técnico sustenta la necesidad de esta declaración, como un eje fundamental para dar continuidad a la política habitacional social.

##### 4.1. Objetivo general

Garantizar la continuidad del programa *Cobertura a la Tasa de Interés Frech VIS* permitiendo el otorgamiento de coberturas a la tasa de interés como complemento a los SFV asignados a través del programa *Mi Casa Ya*, para facilitar el acceso de los hogares de hasta 8 SMLMV a una vivienda digna y contribuir en la reducción del déficit habitacional en el país.

#### 4.2. Plan de acción

Considerando la situación descrita en el diagnóstico, y en aras de dar cumplimiento al objetivo de este documento, se hace necesario garantizar la disponibilidad de recursos para el pago de coberturas a otorgar en los tramos 2023 y 2024, el otorgamiento de dichas coberturas, y realizar acciones de seguimiento y análisis para fortalecer su impacto.

Así, en 2023 el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio gestionará, ante el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, la autorización de las Vigencias Futuras a las que hace referencia este documento. Lo anterior, permitirá, a dicho Ministerio, el otorgamiento de las coberturas a la tasa de interés entre los años 2023 y 2024 por un valor de hasta 1,01 billones de pesos, que ayuden a los hogares vulnerables a alcanzar un cierre financiero para la adquisición de una vivienda.

Así mismo, como parte del fortalecimiento del programa, el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, entre el 2023 y 2024, diseñará, reglamentará e implementará un mecanismo para promover la inclusión de criterios de sostenibilidad en la VIS. Lo anterior, siguiendo el precedente del programa *Frech No VIS* donde, con el Documento CONPES 4002 *Modificación del documento CONPES 3897 Modificación del documento CONPES 3848 importancia estratégica del programa de cobertura condicionada de tasa de interés para créditos de vivienda no vis, Frech no VIS* de 2020<sup>25</sup> y el Decreto 1727 de 2021<sup>26</sup>, se generó un mayor valor de la cobertura a la tasa de interés para la financiación de viviendas que incorporarán medidas de construcción sostenible.

Finalmente, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, además de encargarse de la operación de los programas *Cobertura a la Tasa de Interés Frech VIS* y *Mi Casa Ya*, realizará el seguimiento del avance del proyecto de inversión y lo reportará a la Secretaría técnica del CONPES por medio de informes semestrales entre 2023 y 2024.

#### 4.3. Descripción del Proyecto

---

<sup>25</sup> Disponible en <https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Conpes/Econ%C3%B3micos/4002.pdf>

<sup>26</sup> Por el cual se modifica el Decreto 1068 de 2015 Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público, en lo relacionado con la cobertura del Programa Frech NO VIS.

El proyecto de inversión *Implementación del Programa de Cobertura Condicionada para Créditos de Vivienda Segunda Generación Nacional* tiene como objetivo facilitar el acceso a los mecanismos de financiación de una solución de vivienda de interés social y prioritario (DNP, 2023) por medio de la reducción del costo de financiación para la adquisición de una vivienda.

Lo anterior, es materializado a través del otorgamiento de las coberturas a la tasa de interés para VIS por medio del programa *Cobertura a la Tasa de Interés Frech VIS*, que tiene como objetivo otorgar coberturas a la tasa de interés a los hogares con ingresos de hasta 8 SMLMV, que acceden a una vivienda a través de un crédito hipotecario o contrato de leasing habitacional. Esta cobertura, que es pagada de manera mensual durante los primeros siete años del crédito hipotecario, equivale a 5 puntos porcentuales si la vivienda adquirida corresponde a una VIP, o a 4 p.p. si se trata de una VIS, y permite reducir el costo financiero en cerca de un 20 %, generando un ahorro para los hogares sujetos de atención.

Es importante señalar, que dichas coberturas también son otorgadas como un complemento al SFV asignado a través del programa *Mi Casa Ya*, el cual busca facilitar el cierre financiero, para la adquisición de una vivienda nueva, a los hogares clasificados entre los grupos A1 y D20 del (Sisbén IV)<sup>27</sup>, que no cuenten con una vivienda ni hayan sido beneficiados con otro SFV o cobertura a la tasa de interés. Este SFV equivale a 30 SMLMV para los hogares pertenecientes a los grupos A1-C8, y de 20 SMLMV para los grupos C9-D20. Vale la pena destacar, que a los hogares beneficiados por *Mi Casa Ya*, les es otorgada la cobertura del programa *Cobertura a la tasa de interés Frech VIS* teniendo un doble beneficio.

Con la declaratoria de importancia estratégica del Proyecto de inversión *Implementación del Programa de Cobertura Condicionada para Créditos de Vivienda Segunda Generación Nacional*, se busca garantizar la continuidad del programa *Cobertura a la tasa de interés Frech VIS* permitiendo el otorgamiento de coberturas a la tasa de interés como complemento a los SFV asignados a través del programa *Mi Casa Ya*, facilitando el acceso de los hogares de hasta 8 SMLMV a una vivienda digna y contribuyendo en la reducción del déficit habitacional.

#### **4.4. Beneficios del proyecto**

La declaración de importancia estratégica del proyecto de inversión permitirá garantizar los recursos para el pago de 51.050 coberturas otorgadas en el 2023 y, 8.000

---

<sup>27</sup> De acuerdo con el Sisbén IV la población puede ser clasificada en cuatro grupos A, B, C y D. El grupo A corresponde a hogares que se encuentran en situación de pobreza extrema, el B a hogares en condición de pobreza, el grupo C a hogares en condición de vulnerabilidad y el D a hogares no vulnerables.

coberturas otorgadas en 2024. Estas coberturas complementarán el SFV otorgado en el marco del programa *Mi Casa Ya*, por lo que beneficiarán a 59.050 hogares no propietarios de vivienda, que cuenten con ingresos de hasta 8 SMLMV y que se ubiquen entre los grupos A1 y D20 de acuerdo con el Sisbén IV.

La Tabla 2 muestra las estimaciones del pago mensual que debe asumir un hogar para diferentes valores de vivienda. Como se observa, para la VIP, donde la cobertura a la tasa es de 5 p.p., el ahorro del hogar sería cercano al 22,4 %. En el caso de una VIS de más de 90 SMLMV, donde la cobertura a la tasa equivale a 4 p.p., el ahorro sería del 18,8 %. En las simulaciones propuestas, se observan reducciones en la cuota mensual que pueden estar entre 122.876 pesos y 379.754 pesos.

**Tabla 2. Ejemplo amortización de una vivienda VIS**

Valor de la vivienda		Valor del crédito (pesos)	Valor de la primera cuota		
SMLMV	Pesos		Pago hogar (pesos)	Cobertura (pesos)	Ahorro hogar (%)
75	87.000.000	34.800.000	425.721	122.876	22,40
90	104.400.000	48.720.000	687.704	198.491	22,40
135	156.600.000	102.080.000	1.440.903	334.183	18,80
150	174.000.000	116.000.000	1.637.390	379.754	18,80

Fuente: elaborado por DNP (2023).

Notas: Las modelaciones se realizan teniendo en cuenta los siguientes supuestos: (i) se asume una cuota inicial del 20 %, complementada con un SFV; (ii) el valor del SFV se asume de 30 SMLMV para las VIP y de 20 SMLMV para las VIS de más de 90 SMLMV; (iii) tasa de interés 16,65% (Tasa de adquisición VIS en pesos, valor promedio febrero 2023) y; (iv) Crédito a 240 cuotas (20 años).

Como se mostró, la continuidad del programa permitirá a los hogares beneficiarios tener ahorros cercanos al 20 % en el valor de la cuota mensual, reduciendo el monto que estos destinan al acceso a la vivienda y permitiendo su inversión en otro tipo de gastos.

Vale la pena destacar que, según la evaluación e impacto del Programa *Mi casa Ya* (DNP, 2021), los hogares atendidos por el programa cuentan con mejores resultados en las dimensiones de vivienda, educación, condiciones financieras y en la generación de ingresos respecto a los hogares no beneficiarios. Por ejemplo, se encuentra que para los hogares beneficiarios la probabilidad de encontrarse en situación de déficit cuantitativo de vivienda se reduce en un 45,9 %, mientras que la probabilidad de no ser considerados como un hogar pobre o vulnerable se incrementa en 73,7 %, respecto al grupo de control.

Asimismo, dicha evaluación encontró un beneficio-costo social de 1,16 para hogares con ingresos de hasta 2 SMLMV y de 1,75 para aquellos con ingresos de entre 2 SMLMV, y

una tasa de retorno social del 11,4 % y 18,4 %, respectivamente, mostrando beneficios importantes en el bienestar de la sociedad (DNP, 2021).

En materia económica, para el 2023, se espera aumentar el número de VIS iniciadas en cerca de 23.000 unidades, generar 28 mil empleos directos y 66 mil indirectos y una contribución de entre el 1,3 % y el 1,7 % de la producción nacional total (Ministerio de Hacienda y Crédito Público, 2023). De acuerdo con el DNP (2019) el multiplicador de los programas del sector<sup>28</sup> sobre el valor agregado es de 2,4, lo que quiere decir que, por cada peso invertido en los programas de vivienda, se generan 2,4 pesos adicionales de valor agregado en el sector edificaciones.

4.5. Seguimiento

El seguimiento a la ejecución física y presupuestal de las acciones propuestas para el cumplimiento del objetivo del documento CONPES se realizará a través del Plan de Acción y Seguimiento (PAS) que se encuentra en el Anexo A. En este se señalan las entidades responsables de cada acción, los periodos de ejecución, los recursos necesarios y disponibles para llevarlas a cabo, y la importancia de cada acción para el cumplimiento del objetivo general de la política. El reporte periódico al PAS lo realizarán todas las entidades concernidas en este documento CONPES y será consolidado por el DNP, de acuerdo con lo estipulado en la Tabla 3.

Tabla 3. Cronograma de seguimiento

Corte	Fecha
Primer corte	Junio de 2023
Segundo corte	Diciembre de 2023
Tercer corte	Junio de 2024
Informe de cierre	Diciembre de 2024

Fuente: elaborado por DNP (2023).

4.6. Financiamiento

<sup>28</sup> El multiplicador de los programas de vivienda se define como el cociente entre el valor agregado creado debido a la inversión en los programas y el valor de la inversión. Para estimar el valor agregado debido a las inversiones de los programas, se utiliza la trayectoria de crecimiento estimada por la Dirección de Estudios Económicos del DNP en el escenario sin programas de vivienda y la trayectoria del crecimiento con política de vivienda. La diferencia en el valor agregado encontrado en cada una de las trayectorias corresponde al valor agregado adicional que registrará el sector gracias a la inversión de los programas de vivienda.

El programa *Cobertura a la Tasa de Interés* destinará 1,01 billones entre los años 2024 y 2031, los cuales serán garantizados por medio de la autorización de vigencias futuras ordinarias previstas en el artículo 10 de la Ley 819 de 2003<sup>29</sup>, una vez se cuente con la declaratoria de importancia estratégica solicitada en el presente documento CONPES. Dicha autorización debe tener en cuenta que, como mínimo, se debe contar con una apropiación del 15 % de las vigencias futuras solicitadas. Así mismo, en el aval fiscal otorgado, el Confis recomendó que esta autorización debe reflejarse en el Marco de Gasto de Mediano Plazo 2024-2027, teniendo en cuenta la cesión de espacio fiscal del sector hacienda en favor del sector vivienda.

A través de esta solicitud, el programa otorgará 59.050 coberturas a la tasa de interés para los tramos 2023-2024. En la Tabla 4 se presentan los recursos del programa para las distintas vigencias, que muestra que en el 2025 se alcanza el pico de inversión. Cabe señalar que, para los pagos de cobertura del año 2031, correspondientes a los años en que termina la vigencia de las coberturas a otorgar en el año 2025 (tramos), no se cuenta con aval fiscal dado que el Marco Fiscal de Mediano Plazo es hasta 2030 (10 años), y, por tanto, estos recursos se incorporarán posteriormente, una vez el Confis autorice en el marco de sus competencias nuevas vigencias futuras o se determinen otras fuentes para su financiación.

**Tabla 4. Recursos totales del programa Cobertura a la tasa de Interés (2024-2031)**

Miles de millones de pesos corrientes

Vigencia/Tramo	Tramo 2023	Tramo 2024	Total solicitud
2024	141,6	19,9	161,5
2025	140,2	22,4	162,6
2026	138,2	22,1	160,3
2027	134,9	21,8	156,6
2028	132,3	21,4	153,7
2029	129,5	21,0	150,4
2030	40,8	20,5	61,3
2031		3,6	3,6

Fuente: Confis, sesión del 28 de marzo del año 2023.

<sup>29</sup> Por la cual se dictan normas orgánicas en materia de presupuesto, responsabilidad y transparencia fiscal y se dictan otras disposiciones.

Es importante mencionar que dando cumplimiento a la Ley 1448 de 2011<sup>30</sup> y sus modificaciones, así como a los Documentos CONPES 3712 *Plan de Financiación para la Sostenibilidad de la Ley 1448 de 2011*<sup>31</sup> y 3726 *Lineamientos, Plan de Ejecución de Metas, Presupuesto y Mecanismo de Seguimiento para el Plan Nacional de Atención y Reparación Integral a Víctimas*<sup>32</sup>, la Sentencia T-025 de 2004 y sus autos, el Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda) debe contemplar 772.335 millones de pesos anuales para el financiamiento de la Política de Atención, Reparación y Asistencia a las Víctimas en lo referente a vivienda urbana. En línea con lo anterior, el Ministerio de vivienda, Ciudad y Territorio ha expedido instrumentos normativos para promover el acceso a las víctimas del conflicto armado.

Por ejemplo, para que las personas víctimas del conflicto armado alcancen el cierre financiero, el Decreto 1533 de 2019<sup>33</sup> establece que, cuando el hogar que tenga la calidad de víctima y tenga un subsidio asignado que no haya sido aplicado, podrá sumar este valor al del programa *Mi Casa Ya* para la adquisición de una vivienda. De esta manera, se busca que aquellas víctimas que no han accedido a vivienda a través de otros programas, a pesar de haber sido beneficiarias, cuenten con los recursos para acceder a vivienda a través del programa *Mi Casa Ya*.

Con todo lo anterior y debido a que para la ejecución del proyecto se requieren recursos que exceden el periodo actual de gobierno, se hace necesaria la declaración de importancia estratégica del proyecto de inversión *Implementación del Programa de Cobertura Condicionada para Créditos de Vivienda Segunda Generación Nacional*, con el fin de garantizar la continuidad del programa *Cobertura a la Tasa de Interés Frecuente VIS*, y complementar los SFV asignados en el marco del programa *Mi Casa Ya*. Lo anterior con el fin de garantizar la continuidad del programa ya mencionado, a través de vigencias futuras ordinarias. Con este fin, y de conformidad con el artículo 10 de la Ley 819 de 2003<sup>34</sup>, y el artículo 2.8.1.7.1.2 del Decreto 1068 de 2015<sup>35</sup>, el Confis, en sesión del 28 de marzo de 2023 emitió el aval fiscal (ver aval fiscal en el Anexo B).

---

<sup>30</sup> Por la cual se dictan medidas de atención, asistencia y reparación integral a las víctimas del conflicto armado interno y se dictan otras disposiciones.

<sup>31</sup> Disponible en <https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Conpes/Econ%C3%B3micos/3712.pdf>

<sup>32</sup> Disponible en <https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Conpes/Econ%C3%B3micos/3726.pdf>

<sup>33</sup> Por el cual se modifican algunas disposiciones del Decreto 1077 de 2015 en relación con la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda y se dictan otras disposiciones.

<sup>34</sup> Por la cual se dictan normas orgánicas en materia de presupuesto, responsabilidad y transparencia fiscal y se dictan otras disposiciones.

<sup>35</sup> Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Hacienda y Crédito Público.



## 5. RECOMENDACIONES

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y el Departamento Nacional de Planeación (DNP) recomiendan al Consejo Nacional de Política Económica y Social (CONPES):

1. Declarar la importancia estratégica del proyecto de inversión *Implementación del Programa de Cobertura Condicionada para Créditos de Vivienda Segunda Generación Nacional* con BPIN 2018011001150, con el fin de garantizar la continuidad del programa *Cobertura a la Tasa de Interés Frecu VIS* y complementar los Subsidios Familiares de Vivienda asignados en el marco del programa *Mi Casa Ya*.
2. Solicitar al DNP consolidar y divulgar la información del avance de las acciones según lo planteado en el Plan de Acción y Seguimiento (Anexo A). La información deberá ser proporcionada por las entidades involucradas en este documento de manera oportuna según lo establecido en la Tabla 3.
3. Solicitar al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio:
  - a. Adelantar la solicitud de vigencias futuras ordinarias para el proyecto de inversión *Implementación del Programa de Cobertura Condicionada para Créditos de Vivienda Segunda Generación Nacional*, respetando en todo caso el Marco de Gasto de Mediano Plazo (MGMP) sectorial 2024-2027, y el Marco Fiscal de Mediano Plazo (MFMP) 2020-2023 de la Nación y hasta los montos que cumplan con las condiciones establecidas en el artículo 10 de la Ley 819 de 2003.
  - b. Otorgar las coberturas a la tasa de interés a los hogares que cumplan con los requisitos que los habilite para ser beneficiarios del programa *Cobertura Condicionada a la tasa de interés del Programa de Acceso a la Vivienda de Interés Social-Mi Casa Ya*.
  - c. Realizar el seguimiento del avance del proyecto de inversión y realizar los reportes correspondientes de la operación del programa a la secretaría técnica del CONPES por medio de informes semestrales entre 2023 y 2024.
4. Solicitar al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio con el apoyo del DNP diseñar un mecanismo para la promoción de inclusión de criterios de sostenibilidad en la Vivienda de Interés Social, el cual debe consultar las disponibilidades presupuestales establecidas tanto en el MFMP como del MGMP del sector vivienda.

## ANEXOS

### Anexo A. Plan de Acción y Seguimiento (PAS)

Ver archivo en Excel adjunto.

Anexo B. Aval fiscal otorgado por el Confis



5.2.0.3. Grupo de Desarrollo Sostenible

Doctor  
**JOSÉ ANDRÉS RÍOS VEGA**  
Director Ejecutivo  
**Fondo Nacional de Vivienda - FONVIVIENDA**  
Calle 18 No. 7 - 59  
Bogotá, D.C.

  
Radicado: 2-2023-015344  
Bogotá D.C., 30 de marzo de 2023 12:47

Radicado entrada 1-2023-015027-012452  
No. Expediente 113/2023/SITPRES -141/2023/SITPRES

Asunto: Aprobación Aval Fiscal para Declaratoria de Importancia Estratégica del Proyecto:  
"Implementación del Programa Cobertura Condicionada para Créditos de Vivienda Segunda  
Generación Nacional para los tramos 2023 y 2024."

Estimado doctor Ríos:

En forma atenta, le comunico que el Consejo Superior de Política Fiscal – CONFIS –, en atención a la solicitud formulada mediante comunicaciones No. 2023EE0009767 y 2023EE0012179 del 16 y 23 de febrero de 2023 respectivamente, en su sesión virtual del 28 de marzo del presente año, con fundamento en lo establecido en los artículos 10 de la Ley 819 de 2003 y 2.8.1.7.1.2 del Decreto 1068 de 2015, aprobó otorgar Aval Fiscal en los términos y montos señalados en el cuadro adjunto, con cargo al proyecto de Inversión "Implementación del Programa de Cobertura Condicionada para Créditos de Vivienda Segunda Generación Nacional" para adicionar el convenio con el Banco de la República en el Programa Cobertura de Tasa de Interés del Programa de Acceso a la Vivienda de Interés Social – Mi Casa Ya, con el fin de asignar hasta 59.050 coberturas en los tramos 2023 y 2024.

Distribución recursos por tramos de coberturas			Pesos
Vigencia	Tramo 2023	Tramo 2024	Total Solicitud
	51.050	8.000	59.050
	Coberturas	Coberturas	Coberturas
2024	141.594.115.377	19.949.613.586	161.543.728.963
2025	140.186.278.355	22.428.178.100	162.614.456.455
2026	138.192.482.234	22.113.398.037	160.305.880.271
2027	134.878.428.260	21.768.527.151	156.646.955.411
2028	132.347.418.346	21.382.257.404	153.729.675.750
2029	129.491.575.286	20.949.683.220	150.441.258.506
2030	40.810.832.704	20.467.235.031	61.278.067.735
2031	-	3.634.580.868	3.634.580.868

Ministerio de Hacienda y Crédito Público  
Código Postal 111711  
PBX: (57)601 3811700  
Relación con el Ciudadano (57)601 6021270-Línea Nacional:018000910071  
[relacionciudadano@minhacienda.gov.co](mailto:relacionciudadano@minhacienda.gov.co)  
Carrera 8 No. 6C-38 Bogotá D.C.  
[www.minhacienda.gov.co](http://www.minhacienda.gov.co)

Por lo tanto, el Fondo Nacional de Vivienda-FONVIVIENDA puede continuar con el trámite ante el CONPES de la declaratoria de importancia estratégica del proyecto de Inversión *"Implementación del Programa de Cobertura Condicionada para Créditos de Vivienda Segunda Generación Nacional"* y posteriormente proceder a solicitar los cupos de vigencias futuras que garanticen los recursos necesarios destinados al otorgamiento de las coberturas enunciadas.

Es de indicar que el CONFIS recomendó que esta autorización implica un ajuste en el monto del techo de gasto sectorial del sector hacienda en favor del sector vivienda en los montos informados a ese órgano, que deberá reflejarse en la revisión del Marco de Gasto de Mediano Plazo 2024-2027.

Cordial saludo,

**CLAUDIA MARCELA NUMA PÁEZ**  
Secretaria Ejecutiva  
Consejo Superior de Política Fiscal-CONFIS

Copia: Dr. Yesid Pantoja, Director de Programación de Inversiones Públicas-DNP Calle 26 #13 19

Revisó: Harley A. Rojas  
Proyectó: José Antonio López Gutiérrez



Validar documento firmado digitalmente en: <http://sedeelectronica.minhacienda.gov.co>  
pV6 lldQD 3cz8 Httq /M7g pYYQ AdE=

DIRECTOR TÉCNICO O ADMINISTRATIVO 100-22  
Firmado digitalmente por: CLAUDIA MARCELA NUMA PAEZ

Firmado digitalmente por: MINISTERIO DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO

Ministerio de Hacienda y Crédito Público  
Código Postal 111711  
PBX: (57)601 3811700  
Relación con el Ciudadano (57)601 6021270-Línea Nacional:018000910071  
[relacionciudadano@minhacienda.gov.co](mailto:relacionciudadano@minhacienda.gov.co)  
Carrera 8 No. 6C-38 Bogotá D.C.  
[www.minhacienda.gov.co](http://www.minhacienda.gov.co)

## BIBLIOGRAFÍA

- Banco de la República. (2022). *Informe de Situación de Crédito en Colombia*.
- Cámara Colombiana de la Construcción. (2023). *Coordenada Urbana*.
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística. (2010). *Censo de Edificaciones*.
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística. (2020). *Nota Metodológica. Déficit Habitacional*.
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística. (2021). *Censo de Edificaciones*.
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística. (2021). *Encuesta Nacional de Calidad de Vida*.
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística. (2022). *Censo de Edificaciones*.
- Departamento Nacional de Planeación. (2019). *Documento Conpes 3977 "Declaración de importancia estratégica del proyecto de Inversión Implementación del Programa de Cobertura Condicionada para créditos de vivienda Segunda Generación Nacional, a través del programa Cobertura a la tasa de interés y del*.
- Departamento Nacional de Planeación. (2020). *Evaluación de Impacto del Programa Mi Casa Ya*.
- Departamento Nacional de Planeación. (2021). *Evaluación de impacto del Programa Mi casa Ya*.
- Departamento Nacional de Planeación. (2023). *Ficha EBI Implementación del Programa de Cobertura Condicionada para Créditos de Vivienda*.
- Ministerio de Hacienda y Crédito Público. (2023). *Solicitud Aval Fiscal Cobertura de tasa Mi Casa Ya*.