



Abecé del programa de gobierno vivienda VIS

EL BANCO CAJA SOCIAL, SU BANCO AMIGO, QUIERE COMPARTIR CON USTED INFORMACIÓN VALIOSA SOBRE EL PROGRAMA FRECH II Y MI CASA YA, QUE SE REGLAMENTÓ MEDIANTE LOS DECRETOS 190 DEL 2012 Y 0729 DE 2017 Y DEMÁS NORMAS QUE LAS MODIFIQUEN, ADICIONEN, ACLAREN O SUSTITUYAN.

¿Cuáles son los programa de gobierno de subsidio de tasa FRECH para compra de vivienda nueva se pueden solicitar a través del Banco Caja Social?

En este momento están vigentes 2 programas de gobierno para la adquisición de vivienda nueva de interés social Subsidio de tasa de interés **FRECH VIS** para vivienda de interés social, se asigna según el valor de la vivienda y está dirigido a hogares con ingresos de hasta 8 SMMLV que no sean propietarios de vivienda y no hayan recibido subsidios de coberturas de tasa de interés.

Mi casa Ya que es un combo de subsidio cuota inicial y subsidio de tasa de interés, está dirigido a hogares con ingresos de hasta 4 SMMLV que no sean propietarios de vivienda y que no hayan recibido subsidios de vivienda (cuota inicial y de tasa de interés) con anterioridad.

¿Cómo funciona el subsidio de Mi Casa Ya?

El subsidio de **Mi Casa Ya**, está compuesto por un subsidio familiar de vivienda y una cobertura a la tasa de interés. Esta dirigido a hogares con ingresos de hasta 4 SMMLV, que no sean propietarios de una vivienda en el territorio nacional, que no hayan recibido subsidio de coberturas de tasa de interés, subsidio familiar de vivienda otorgado por una Caja de Compensación Familiar o por el Gobierno Nacional que haya sido efectivamente aplicado.

El valor del subsidio de cuota inicial depende de los ingresos del hogar:

	2 SMMLV	4 SMMLV
Ingreso del hogar	\$1.817.052	\$3.634.104
Valor del subsidio de cuota inicial	30 SMMLV \$27.255.780	20 SMMLV \$18.170.520

El subsidio de tasa de interés depende del valor de la vivienda:

Tipo	Valor SMMLV	Valor Pesos 2021	Descuento de tasa
VIP	90	\$81.767.340	5%
VIP	135	\$122.651.010,00	4%
	150 Barranquilla, Bogotá, Bucaramanga, Cali, Cartagena y Medellín y alrededores definidos	\$136.278.900,00	

¿En qué consiste el subsidio FRECH VIS?

Es un subsidio en el cual el gobierno cubre un porcentaje de la tasa de interés prevista para la adquisición del crédito con el fin de facilitar el acceso a financiamiento, que favorece a familias que adquieran una vivienda de interés social (VIS) nueva, cuyo valor sea de hasta 150 salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) en las ciudades descritas en el Decreto 1467 de 2019, y hasta 135 SMMLV de acuerdo con lo previsto en el mismo Decreto, con destino al pago de los intereses durante los primeros siete años del crédito.

Concurrencia de subsidios

La concurrencia de subsidios está dirigida para hogares con ingresos de hasta 2 SMMLV afiliados a una Caja de Compensación, que permite para realizar el pago de cuota inicial de la vivienda nueva de interés social, sumar el subsidio de la Caja de Compensación con el subsidio de **Mi Casa Ya**. Adicionalmente, en la ciudad de Bogotá se puede integrar con el Subsidio Complementario de Bogotá, otorgado por la Secretaría del Hábitat de Bogotá.

A título de ejemplo, a continuación se presenta el valor de los subsidios para una persona que tenga un ingreso mensual de 2 salarios mínimos:

Ingreso	Subsidio Caja de compensación	Subsidio de Cuota inicial Mi Casa Ya	Subsidio de Bogotá
2 SMMLV \$1.817.052	30 SMMLV \$27.255.780	20 SMMLV \$18.170.520	10 SMMLV \$9.085.260

* Valores calculados con el salario mínimo legal mensual vigente del año 2021.

Es decir, un hogar puede reunir para la cuota inicial 50 SMMLV, corresponde al 33% del valor de una vivienda de interés social de 150 SMMLV.

Adicionalmente, en la ciudad de Bogotá se puede integrar con el Subsidio Complementario de Bogotá, que para 2 SMMLV permite una acumulación de 60 SMMLV.

¿Qué tipo de vivienda cubre el programa?

Viviendas nuevas cuyo valor sea de hasta 150 SMMLV en Bogotá, Cajicá, Chía, Cota, Facatativá, Funza, La Calera, Madrid, Mosquera, Sibaté, Soacha, Tabio, Tocancipá, Zipaquirá, Medellín, Bello, Caldas, Copacabana, Envigado, Girardota, Itagüí, La Estrella, Sabaneta, Cali, Candelaria, Jamundí, Yumbo, Puerto Tejada, Barranquilla, Galapa, Malambo, Palmar de Varela, Ponedera, Sabanagrande, Sabanalarga, Santo Tomás, Sitionuevo, Soledad, Cartagena, Clemencia, Turbaco, Bucaramanga, Floridablanca, Girón, Piedecuesta., así como viviendas nuevas cuyo valor sea de hasta 135 SMMLV en el resto del país.

¿Cuáles son los requisitos para acceder al subsidio?

Los hogares interesados en adquirir el subsidio **FRECH** para Vivienda de Interés Social, lo primero que deben hacer es identificar la vivienda que quieren y posteriormente dirigirse a su banco para realizar la solicitud de crédito con subsidio, siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- **Ingresos** familiares que no superen los 8 SMMLV.
- **No haber sido propietario** de vivienda en el territorio nacional. Tratándose de dos (2) o más deudores, este requisito se verificará respecto de cada uno de ellos.
- **No haber sido beneficiario** de ninguna cobertura de tasa de interés.
- **Manifestar por escrito**, antes del desembolso del crédito, su intención de recibirlo, señalando expresamente que conoce y acepta los términos y condiciones para el acceso, la vigencia y terminación anticipada de la cobertura, y en particular, que tiene conocimiento de que el beneficio estará sujeto a la disponibilidad de coberturas en el momento del desembolso del crédito de vivienda.

Es preciso indicar que estos requisitos pueden cambiar de acuerdo con la normatividad que para el efecto establezca el Gobierno Nacional.

¿En qué consiste la ampliación del subsidio por parte del Banco Caja Social?

- **El Banco Amigo en el 2020**, fiel a su propósito de acompañar a los hogares colombianos en las diferentes etapas de su vida, implementó la ampliación de la cobertura **FRECH VIS** que consiste en extender el beneficio de reducción de tasa del gobierno (4 o 5 puntos porcentuales) durante toda la vigencia del crédito, es decir, que la tasa del crédito y la cuota se mantienen fijas porque una vez finalizan los 7 años del subsidio de tasa del Gobierno Nacional, el **Banco** mantiene el descuento en la tasa de interés, siempre y cuando no incurra en alguna de las causales de pérdida del beneficio.
- **Las causales de pérdida de este beneficio son las siguientes:**
 1. Por mora en el pago de tres cuotas consecutivas. En este caso, la cobertura se perderá a partir del día siguiente al vencimiento de la última cuota o canon incumplido.
 2. Por petición de los deudores.
 3. Por cesión del crédito por parte del deudor.
 4. Por cancelación de la obligación antes de la cuota 84.
 5. Por reestructuración del crédito, que implique el incremento de los montos o saldos de las obligaciones, o la ampliación del plazo de los créditos o contratos.
- Somos la única entidad del mercado que ofrece el beneficio indistintamente el lugar en donde el cliente compre la vivienda nueva de interés social. No es un requisito que el proyecto Constructor haya sido financiado por el **Banco Caja Social**, es una medida para todos los Colombianos que quieran adquirir su vivienda de interés social nueva con un crédito otorgado por el **Banco Caja Social**.

¿Qué pasa al finalizar el subsidio por parte del Gobierno, en el séptimo año?

Para los créditos desembolsados a partir del mes de febrero de 2020, una vez finalizada la cobertura por parte del Gobierno Nacional en el mes 84, el **Banco Caja Social** lo amplía por la duración de los años que el crédito tenga vigencia y siempre y cuando el Cliente cumpla con el pago

periódico de sus cuotas y no se presente alguna de las causales de pérdida del beneficio indicadas anteriormente. En caso de que el crédito se haya desembolsado antes del mes de febrero de 2020, el titular deberá asumir el pago del 100 % de la cuota del crédito a partir del mes 85; es decir, empezará a cubrir el valor que el Gobierno Nacional ya no subsidiará después de hacerlo en las primeras 84 cuotas. Esto representará un incremento considerable en el valor de la cuota, por lo cual le sugerimos tener en cuenta las siguientes recomendaciones:

- **Tome la financiación en cuota fija en pesos**, ya que esto permitirá que el valor de su cuota no presente variación mes a mes por inflación. Si usted toma el crédito en unidades de valor real (UVR), la cuota se cambiará por la variación de la inflación.
- **La mejor forma de prepararse es ahorrar**, por lo que lo invitamos a que realice un plan de ahorro por el mismo valor del subsidio. En otras palabras, haga de cuenta que el subsidio del Gobierno no existe y canalice este valor de su flujo de caja al ahorro.
- **Con el valor acumulado en el ahorro puede hacer abonos al capital de su crédito** o tener una cifra acumulada por siete años para compensar el incremento en el valor de la cuota.
- **No es recomendable sobre endeudarse**. Además, es importante tener un control de los gastos y del flujo de caja del hogar con el propósito de prepararse para asumir el incremento de la cuota.

¿Cuáles son las causales de pérdida del beneficio?

El beneficio se pierde en cualquiera de los siguientes eventos:

- Por mora mayor de 90 días.
- Por cancelación anticipada de la obligación.
- Por petición de los deudores.
- Por cesión del crédito por parte del deudor.
- Por aceleración del plazo conforme a los términos contractuales.
- Por reestructuración o modificación de las condiciones del crédito que implique el incremento de los montos o saldos de las obligaciones o ampliación del plazo de los créditos o los contratos.
- Las demás que establezca FONVIVIENDA de acuerdo a la naturaleza y finalidad de la cobertura.

¿Cuántos puntos porcentuales se descuentan de la tasa de interés de la obligación?

Los puntos porcentuales se descuentan sobre la tasa de interés pactada en el momento del desembolso del crédito. Para viviendas de interés prioritario (VIP), viviendas de interés social (VIS), el descuento de la tasa es de 5 puntos y 4 puntos porcentuales para viviendas de interés social (VIS) teniendo en cuenta el tope asignado para cada rango de vivienda.

¿Este subsidio se complementa con otros beneficios?

Sí, es complementario con otros beneficios que brinda el Gobierno para clientes del programa **FRECH VIS** que adquieran una vivienda de interés social y cumplan con las condiciones requeridas para acceder a estos beneficios que ofrece el Gobierno, como **Mi Casa Ya, Mi Casa Ya Bogotá**, el otorgado por una caja de compensación o el Semillero de Ahorradores.

¿Este subsidio sirve para la adquisición de vivienda usada?

No. Este beneficio es únicamente para adquisición de vivienda nueva, cuyo valor oscile entre 90 y 150 SMMLV en Bogotá, Cali, Medellín, Cartagena, Bucaramanga y Barranquilla, y entre 90 y 135 SMMLV en otras ciudades del país.

¿Cuántos cupos estarán disponibles?

Son 27.829 que se encuentran publicadas en la página de transunion, herramienta en la que se hacen las reservas, hasta que se agoten los cupos. Esto quiere decir que la sola solicitud del subsidio y del crédito hipotecario no garantiza su asignación, porque depende de que en el momento del desembolso del crédito haya cupos disponibles en el Gobierno.

Si algún miembro de mi grupo familiar ya tiene vivienda propia, ¿podemos acceder a este subsidio?

No. Uno de los requisitos para poder acceder a la adquisición del subsidio de beneficios del programa **FRECH VIS** es que ninguno de los solicitantes sea propietario de vivienda en el territorio nacional o haya sido beneficiario de algún subsidio de tasa de interés.

¿Cómo es el proceso de postulación al programa?

Al solicitar el crédito hipotecario, los interesados en el subsidio deben diligenciar el formato de solicitud de acceso a la cobertura. Internamente, el **Banco** validará si cumple las condiciones para la aprobación del crédito y el acceso al subsidio.

La asignación del subsidio se hará en el momento del desembolso y estará sujeta a disponibilidad de cupos.

Este subsidio se aplica únicamente para nuevos desembolsos, no para obligaciones ya desembolsadas.

¿Cuál es el promedio de ahorro con esta ampliación del subsidio?

Supuestos para el ejemplo:

Ingresos del hogar	2 SMMLV (\$1.817.052)
Valor de vivienda VIS	\$136.000.000
Plazo	20 años
Tasa	12.05% E.A
Subsidio FRECH	4.0%
Subsidio Mi Casa Ya	\$18.170.520
Subsidio Caja de Compensación	\$27.255.780
Total subsidio Cuota Inicial	\$45.426.300
Recursos del comprador	\$22.923.700
Valor crédito	\$67.650.000 (50% Valor de la vivienda)

- Si no tuviéramos **FRECH** ampliado el cliente pagaría las siguientes cuotas mensuales
\$545.113 de la cuota 1 a la 84
\$668.821 de la cuota 85 a la 240
- Con la extensión del beneficio que ofrece el **Banco**, el cliente mantiene toda la vida del crédito la cuota en \$545.113, lo que le representa un ahorro mensual desde la cuota 85 a la 240 de \$123.708 que equivale al 23%, acumulando en toda la vida del crédito un ahorro de \$19.298.412.