

Mi Casa Ya: impulsando la vivienda de interés social

El Decreto 428 de 2015 es una nueva propuesta del Gobierno colombiano para impulsar la construcción de Vivienda de Interés Social, bajo un Programa que ha denominado “Mi Casa Ya”. Es importante resaltar que en Colombia se ha definido como vivienda de interés social aquella que se desarrolle para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos y que, para efectos de su determinación, constituye una unidad habitacional que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción, y cuyo valor no supera los ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes – SMMLV – (COP\$86.987.250, o USD\$34.540 aproximadamente; para el 2015, 1 SMMLV=COP\$644.350).

Para la ejecución del Programa “Mi Casa Ya”, el Gobierno Nacional ha creado un Patrimonio Autónomo, cuya gestión estará a cargo de la sociedad fiduciaria que sea seleccionada por el Gobierno para el efecto, y que se encargará de administrar los recursos de este Programa, cuyas fuentes son:

Recursos del Presupuesto General de la Nación destinados para programas de fomento al acceso de vivienda,
rendimientos financieros de los recursos depositados en dicho patrimonio autónomo, y
las donaciones que sean realizadas por personas naturales o jurídicas al patrimonio autónomo.

El Programa contempla el otorgamiento de un subsidio estatal para el pago de la cuota inicial de la vivienda, que estará supeditado a un nivel máximo de ingresos por cada hogar beneficiado.

Es de destacar también que, dentro de los beneficios financieros incluidos en este Programa está el acceso a la cobertura de tasa de interés otorgada a través del Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria FRECH¹, por lo que este esquema, además de beneficiar a los hogares de menores ingresos en Colombia, brinda unas condiciones más seguras a las entidades financieras que coloquen créditos de vivienda.

Sin perjuicio de lo anterior, hay que tener en cuenta los impactos negativos que puede tener la generalización del otorgamiento de subsidios gubernamentales, tales como dependencia económica de la población hacia su gobierno, cultura de no pago, asimetrías en la información; en especial cuando no van acompañados de herramientas o políticas que propendan también por la generación de unidades productivas o empleos que permitan el auto sostenimiento de los hogares.

¹ El Fondo de Reserva para la Estabilización de la Cartera Hipotecaria (FRECH) es un fondo creado por autorización expresa de la Ley 546 de 1999 – Ley de Vivienda de Colombia – cuya destinación es el ofrecimiento de cobertura de tasas de interés que facilite la financiación de vivienda de interés social para áreas urbanas, a través de crédito para compra de vivienda o leasing habitacional. La cobertura otorgada por el fondo es una permuta financiera (SWAP) calculada sobre la tasa de interés pactada en créditos nuevos o contratos de leasing habitacional nuevos, otorgados por los establecimientos de crédito a deudores que cumplan con ciertos requisitos exigidos por la Ley, cobertura que sólo será aplicables durante los primeros siete (7) años de vigencia del crédito, contados desde el desembolso del mismo o desde la fecha de inicio del contrato de leasing habitacional. El FRECH es administrado por el Banco de la República.