



La vivienda y el agua
son de todos

Minvivienda

Semillero de Propietarios

DECRETO 2413 / 24 DICIEMBRE 2018

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

Abril 2021



La vivienda y el agua
son de todos

Minvivienda

Motivación

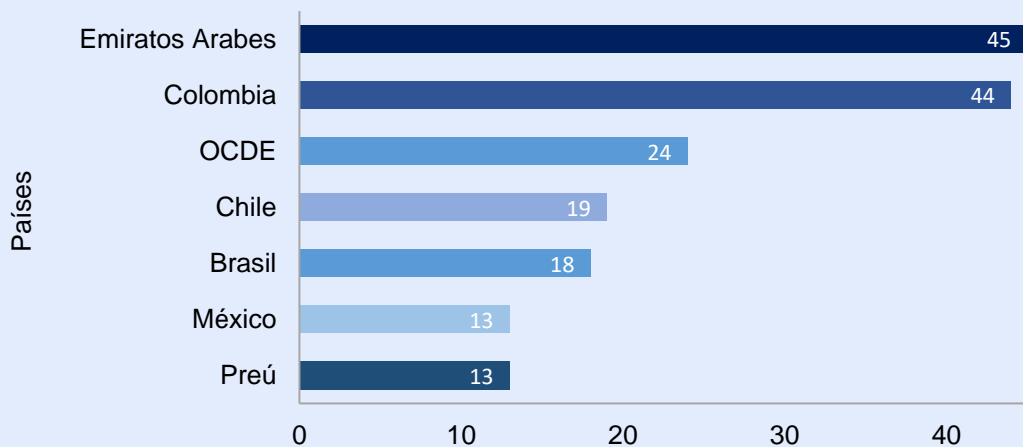


La vivienda y el agua
son de todos

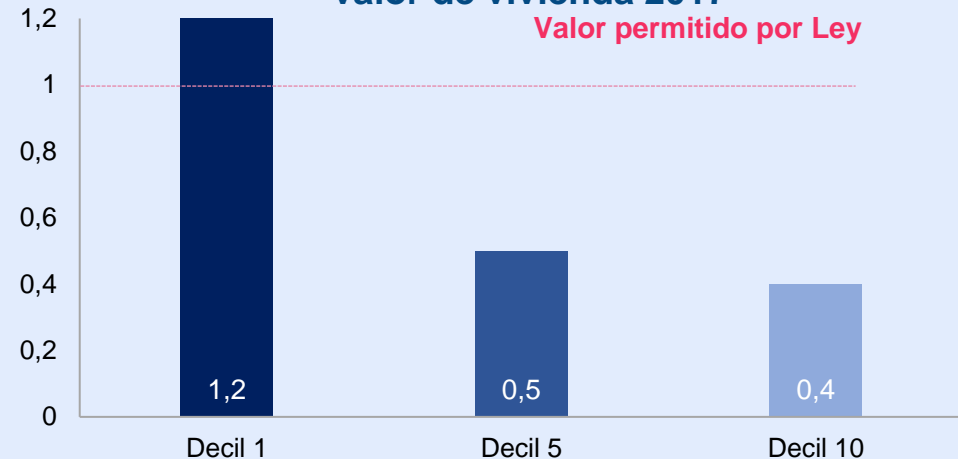
Minvivienda

Colombia es un país sobre - arrendado y el costo del arriendo es relativamente elevado. 1 de cada 5 subsidios de MCY son destinados a hogares con ingresos inferiores a 2 SM

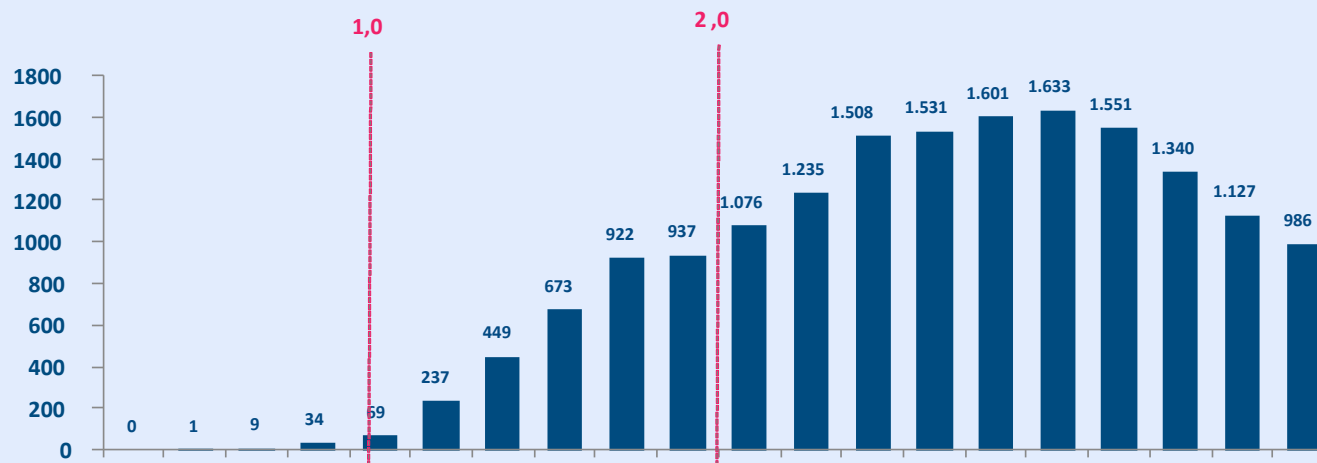
Porcentaje de hogares en arriendo



Canon de arrendamiento mensual como porcentaje del valor de vivienda 2017



Distribución de hogares beneficiarios del programa Mi Casa Ya por ingreso vs. Distribución de hogares en déficit cuantitativo



Actualmente el programa tiene 173,587 hogares habilitados en 32 departamentos.

Número de habilitados por región

49,828
Bogotá
+ Cundinamarca

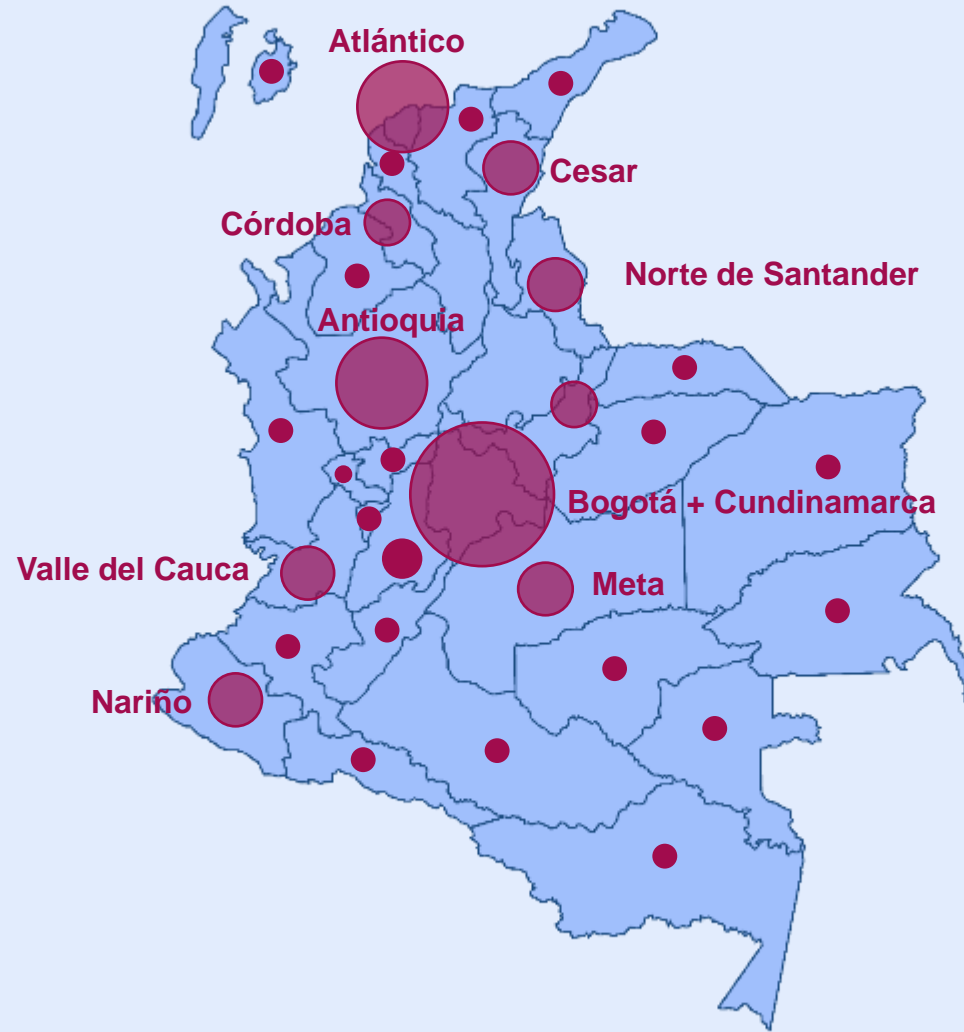
29,345
Atlántico

12,627
Antioquia

12,450
Nte De Santander

10,092
Cesar

9,225
Meta



8,305
Valle del Cauca

7,199
Nariño

5,069
Córdoba

4,873
Boyacá

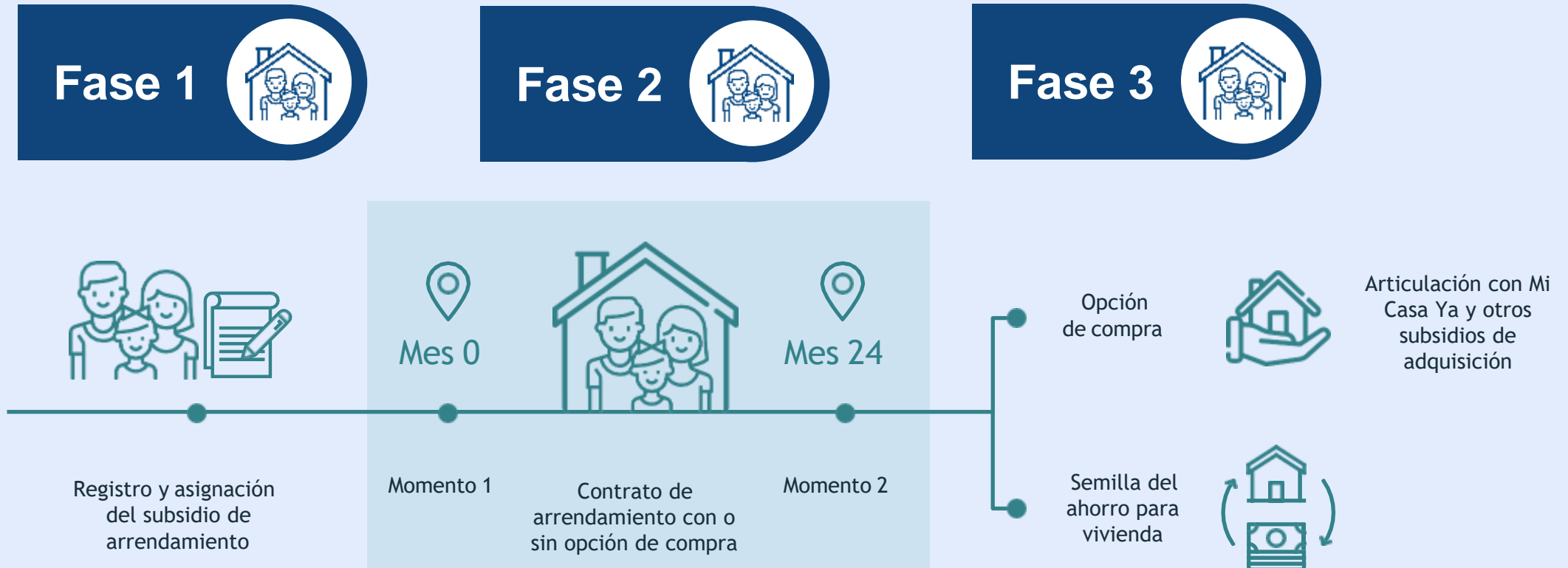
4,435
Tolima

3,698
Santander

16,207
Otros

Fuente: MVCT – Plataforma – 9 de abril de 2021

El esquema del programa busca formalizar el arrendamiento de vivienda y construir un historial crediticio



El programa ofrece un acompañamiento permanente al arrendador y al arrendatario

Esquema general del subsidio y aportes



La vivienda y el agua
son de todos

Minvivienda

El gobierno nacional subsidia entre el 45% y el 77% de canon mensual

Subsidio máximo son \$545.115, lo mínimo que aporta el hogar a canon son \$163.535, ahorro mínimo 30% del canon



*Valores calculados con SMMLV vigente en el año 2021 de \$908.526



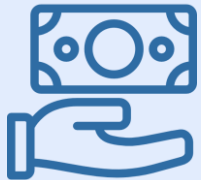
La vivienda y el agua son de todos

Minvivienda

Forma de pago del CANON durante 24 meses



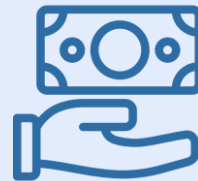
Fidubogotá
subsido canon
Máximo 0,6 SMMLV
\$545.115



Pago de la
mensualidad
Arrendatario



Entidad financiera
recibe el pago y
distribuye
BANCAMÍA
BANCO CAJA SOCIAL
BANCOLOMBIA
DAVIVIENDA



Pago del canon
Mínimo 0,18 SMMLV
\$163.535

Retiene ahorro
30% del canon



Gestor Inmobiliario
recibe el pago del
canon



Características del producto de ahorro y de su proceso de apertura

a Producto de rápida y fácil apertura

c Producto a cero costo

e Congela ahorros

b Producto operable desde cualquier tipo de celular

d Transaccional

f Garantía mobiliaria de la póliza de arriendo

1



Seleccionar una vivienda a través de la plataforma del programa

2



Concepto favorable del gestor inmobiliario

3



Usuario solicita la apertura del producto al banco

4



Banco abre cuenta y emite certificado



Semillero de Propietarios



La vivienda y el agua
son de todos

Minvivienda

Fase 1



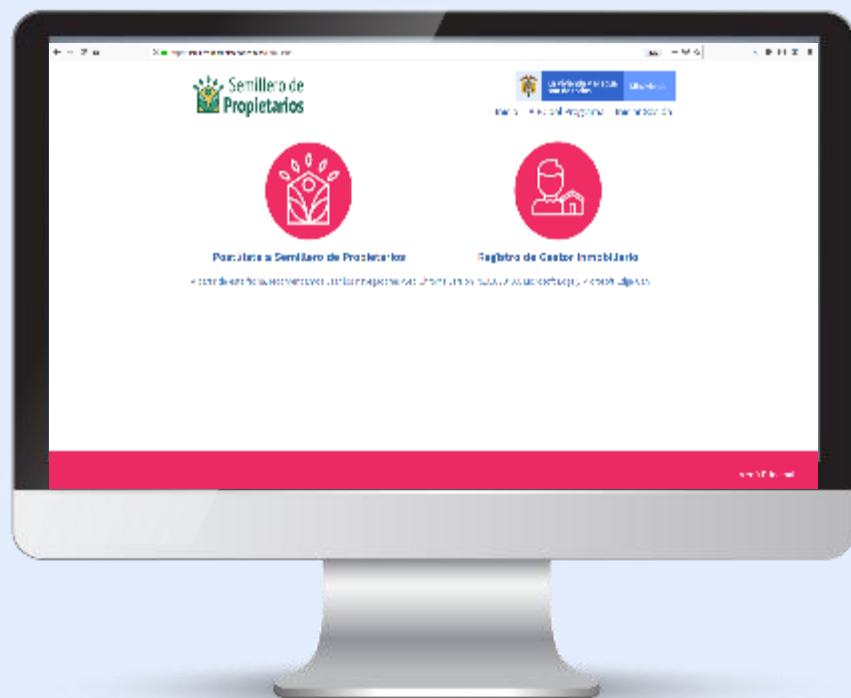
Los actores principales en Semillero de Propietarios



Fase 1



Beneficiarios y gestores inmobiliarios se pueden registrar en:
www.semillerodepropietarios.com.co



¡La postulación es fácil, ágil y no requiere de intermediarios!

1. Ingresos hasta 2 salarios mínimos mensuales.
2. No ser propietario de vivienda en el territorio nacional.
3. No haber sido beneficiario de subsidios de vivienda.
4. Trabajadores informales, tener un puntaje del Sisbén según área geográfica en los siguientes rangos: 14 principales ciudades: 0 – 48 y Resto urbano: 0 – 59.



Fase 2



Queremos que más gestores inmobiliarios se sumen al programa, para lo cual ofrecemos varios incentivos:

1



Selección de beneficiarios habilitados a cargo del gestor

2



Garantías del contrato de arrendamiento

3



Anticipo anual del subsidio al canon*

4



Acompañamiento social y seguimiento del MVCT

5



Reducción en tiempos de restitución (Artículo 223 PND)

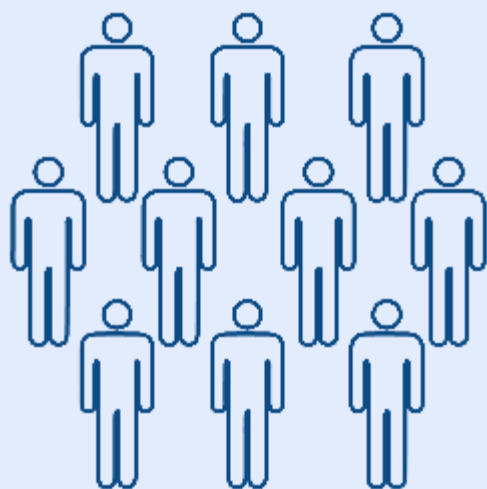
* Sujeto a la constitución póliza de disposición legal, a favor de Fonvivienda



1



Selección de beneficiarios. Las inmobiliarias recibirán un grupo de postulantes de los que escogerán al arrendatario según sus propios criterios



Beneficiarios interesados en un inmueble



Selección del beneficiario y firma del contrato



Beneficiario del programa





Garantías. Es un programa con garantías para todos los involucrados

A

Garantía del Contrato de Arrendamiento



- 1 Canon de arrendamiento
- 2 Servicios Públicos
- 3 Cuota de administración
- 4 Restitución del inmueble

B

Ahorros como contragarantía



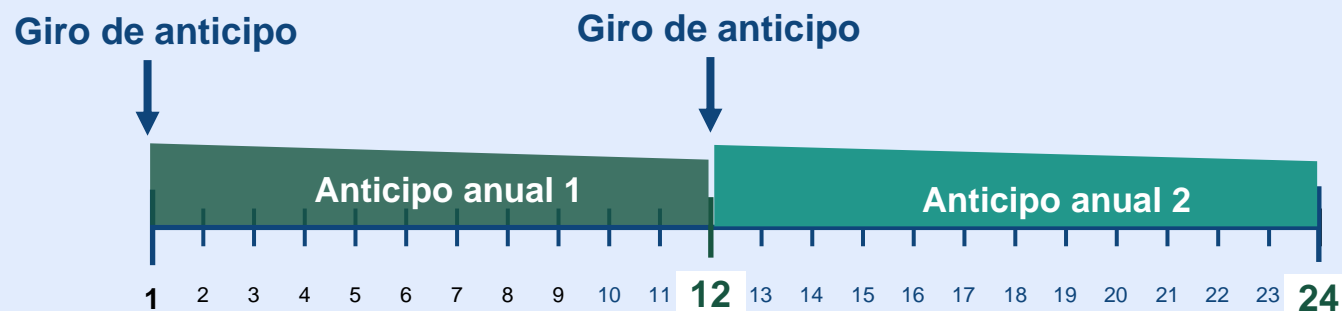
- 1 Canon de arrendamiento
- 2 Servicios Públicos
- 3 Cuota de administración
- * Ahorros beneficiario como contragarantía



Anticipo anual de los subsidios. Es un programa que facilita el flujo de caja



- 1 Constituir póliza de disposición legal, a favor de Fonvivienda





Acompañamiento Social. El Ministerio de Vivienda dispondrá de una estrategia de acompañamiento social que incluirá:

1



Preguntas
frecuentes
por tema

2



Semillero
interactivo

3



Derechos y
deberes de
beneficiarios

4



Ser un buen
arrendatario y
vivir en
comunidad

5



Cultura
financiera



Artículo PND. Hay un proceso de restitución abreviado exclusivo del programa

La restitución de las viviendas será declarada por Fonvivienda con la restitución del subsidio (PND Art. 223)

1

Ante el presunto incumplimiento de las obligaciones de los beneficiarios

2

Fonvivienda podrá citar a audiencia de descargos, detallando los hechos que justifiquen la citación y anexando las pruebas.

3

Una sola instancia, audiencia, para decidir sobre el incumplimiento a las obligaciones por parte del hogar.

4

La vivienda deberá ser restituida por el hogar, a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la ejecutoria del acto administrativo.

5

6 meses **Vs. 24** meses



Se establecieron unos requisitos muy sencillos para la postulación de los Gestores Inmobiliarios:

1



Ser persona jurídica o persona natural debidamente constituida y registrada ante cámara de comercio respectiva

2



No tener antecedentes judiciales, fiscales o disciplinarios y contar con estados financieros y declaración de renta presentada del último año.

3



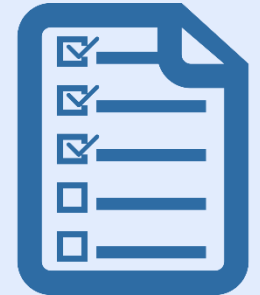
Matrícula de arrendador expedida por la autoridad competente por ciudad

4



Poseer un mínimo de cinco inmuebles para poner a disposición del programa

5



Diligenciar completamente el cuestionario para gestores inmobiliarios en la plataforma.



Las viviendas arrendadas deben cumplir ciertas características:

1



Las viviendas que se postulan como NUEVAS y que tengan opción de compra, deben tener un costo inferior al tope de la vivienda de interés social de **\$122.651.010** (ó **\$136.278.900** en 45 municipios considerados en el Decreto 1467 de 13 Agosto 2019). Las viviendas usadas no tienen tope de valor comercial.

2



Se pueden postular viviendas nuevas o usadas en todo el país



3



Las viviendas deben haber sido construidas legalmente, después del 1 de enero de 1990, y haber contado con licencia de construcción. Pueden postularse inmuebles que sean independientes y que todavía no hayan sido individualizados.

4



Las viviendas que se postulan no deben tener restricción vigente para venta o arriendo por haber sido adquiridas con subsidio otorgado por el gobierno nacional: 5 años para el caso de Vivienda Gratuita, sin restricción para los demás programas.

* Valores calculados con SMMLV vigente en el año 2021 de \$908.526

* Ley 2079 de enero 2021 – 5 años



La vivienda y el agua
son de todos

Minvivienda

1



ARTÍCULO 2.1.9.1. Precio Excepcional de la Vivienda de Interés Social. El precio máximo de la Vivienda de Interés Social será de ciento cincuenta (150) salarios mínimos mensuales legales vigentes para las viviendas que se ubiquen en los siguientes Distritos y Municipios pertenecientes a las aglomeraciones urbanas definidas por el documento CONPES 3819 de 2014 cuya población supera un millón (1.000.000) de habitantes:

AGLOMERACIÓN	MUNICIPIO - DISTRITO	
Barranquilla	Sitionuevo	
	Sabanalarga	
	Ponedera	
	Palmar de Varela	
	Sabanagrande	
	Santo Tomás	
	Malambo	
	Soledad	
	Galapa	
	Barranquilla	
	Bogotá	Tabio
		Cajicá
		Cota
Sibaté		
La Calera		
Funza		
Chía		
Mosquera		
Facatativá		
Zipaquirá		
Madrid		
Soacha		
Tocancipá		
Bogotá		

Bucaramanga	Piedecuesta
	Girón
	Floridablanca
	Bucaramanga
Cali	Puerto Tejada
	Candelaria
	Yumbo
	Jamundí
	Cali
Cartagena	Clemencia
	Turbaco
	Cartagena
Medellín	Girardota
	Caldas
	Itagüi
	Sabaneta
	La Estrella
	Envigado
	Copacabana
	Bello
	Medellín



El rol de las administraciones municipales y las entidades territoriales

1



Matrícula de arrendador expedida por la autoridad competente por ciudad

LEY 820 DE 2003

DECRETO 051 DE 2004

- Certificado de existencia y representación legal
- Identificación representante legal
- Modelo de contrato de arrendamiento
- Procedimiento establecido en cada municipio: formulario de solicitud, documentos adicionales

2



Viviendas construidas legalmente, con licencia de construcción

DECRETO 1077 DE 2015

- Licencia de construcción
- Reconocimiento de edificaciones
- Reglamentos de Propiedad Horizontal
- Desenglobe de inmuebles

3

Estrategias a nivel municipal y departamental

- Proyectos de vivienda nueva
- Titulación de inmuebles
- Apoyo tecnológico a familias



Modelo de negocio y financiero



La vivienda y el agua
son de todos

Minvivienda

Fase 3



Compra de vivienda nueva en articulación con Mi Casa Ya

		Valor en 2 años	Aporte del hogar	Aporte del gobierno*	Bancos	Gobierno
1	Vivienda VIP \$81,7 MM (90 SMMLV)	\$87 MM Costo de la vivienda	\$4,0 M. Ahorro	\$29 MM Subsidio cuota inicial	\$54 MM Saldo a financiar	5 puntos Tasa de interés Frech
2	Vivienda \$100 MM	\$106 MM Costo de la vivienda	\$5,9 M. Ahorro	\$29 MM Subsidio cuota inicial	\$71,1 MM Saldo a financiar	5 puntos Tasa de interés Frech
3	Vivienda VIS \$122,6 MM (135 SMMLV)	\$130,5 MM Costo de la vivienda	\$8,0 M. Ahorro	\$29 MM Subsidio cuota inicial	\$93,5 MM Saldo a financiar	4 puntos Tasa de interés Frech

*Aporte del gobierno = 30 SMMLV. Valores calculados con SMMLV estimado para el año 2023



Fase 3



Compra de vivienda nueva en articulación con Mi Casa Ya y concurrencia de subsidios con cajas de compensación

	Valor en 2 años	Aporte del hogar	Aporte Caja*	Aporte del gobierno**	Bancos	Gobierno
1 Vivienda VIP \$81,7 MM (90 SMMLV)	\$87 MM Costo de la vivienda	- \$4,0 M. Ahorro	- \$29 MM Subsidio cuota inicial	- \$19,3 MM Subsidio cuota inicial	= \$34,7 MM Saldo a financiar	5 puntos Tasa de interés Frech
2 Vivienda \$100 MM	\$106 MM Costo de la vivienda	- \$5,9 M. Ahorro	- \$29 MM Subsidio cuota inicial	- \$19,3 MM Subsidio cuota inicial	= \$51,8 MM Saldo a financiar	5 puntos Tasa de interés Frech
3 Vivienda VIS \$122,6 MM (135 SMMLV)	\$130,5 MM Costo de la vivienda	- \$8,0 M. Ahorro	- \$29 MM Subsidio cuota inicial	- \$19,3 MM Subsidio cuota inicial	= \$74,2 MM Saldo a financiar	4 puntos Tasa de interés Frech

*Aporte de las cajas = 30 SMMLV. **Aporte del gobierno = 20 SMMLV. Valores calculados con SMMLV estimado para el año 2023



Conclusiones



La vivienda y el agua
son de todos

Minvivienda

Semillero de Propietarios Arriendo

1

Entre el 45 % y el 77% del canon garantizado por el Estado

2

Es una inversión rentable y con respaldo del Estado

3

Existen garantías que protegen a todos los involucrados

4

El gobierno nacional ha programado recursos por 9 años

5

Inmobiliarios tendrán un grupo de clientes potenciales





La vivienda y el agua
son de todos

Minvivienda