

LEASING HABITACIONAL

Boletín de análisis

Bogotá, febrero de 2012

1. Introducción

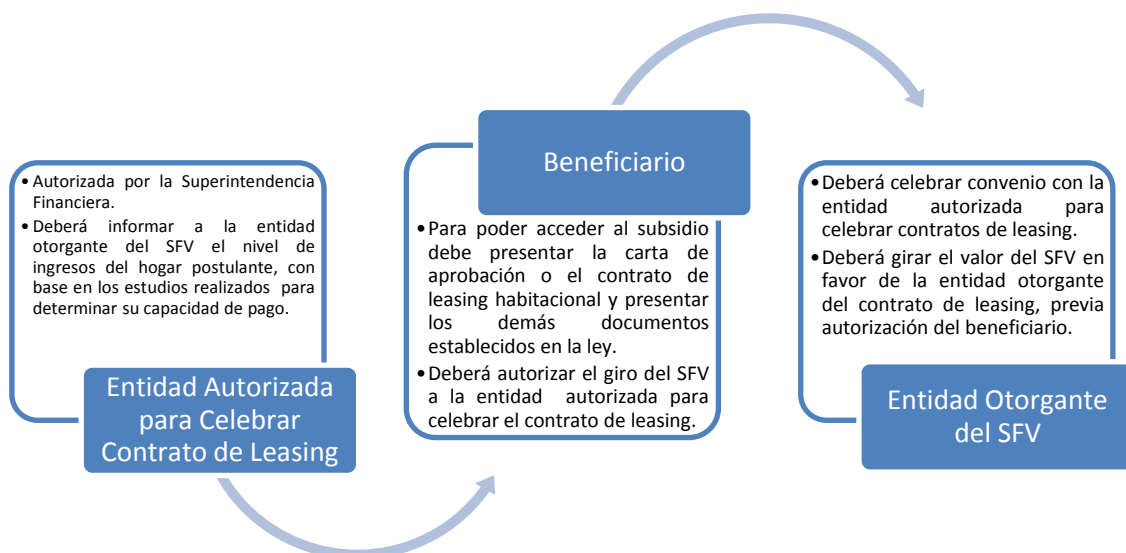
En consonancia con lo dispuesto en el párrafo 3° del artículo 117 de la Ley 1450 de 2011 – Plan Nacional de Desarrollo 2010 – 2014 y de conformidad con el artículo 26 de la Ley 1469 de 2011, y con el fin de incentivar la construcción de vivienda de interés social, se expidió el Decreto 391 de 2012, el cual entró a regir a partir del 16 de febrero y busca articular el subsidio familiar de vivienda con el contrato de leasing habitacional.

2. Contenido del Decreto

Por la importancia que reviste este Decreto, para la Cámara Colombiana de la Construcción - CAMACOL - fue primordial trabajar en conjunto con el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en la articulación del subsidio familiar de vivienda (SFV) y el contrato de leasing habitacional.

Es así como, después de este trabajo mancomunado, el Decreto crea un nuevo mecanismo para personas de bajos ingresos, ampliando el número de instrumentos de acceso a vivienda para estos hogares

En este sentido, el Decreto aplica para los procesos de asignación del subsidio familiar de vivienda de interés social urbano en la modalidad de leasing habitacional, para hogares de todos los municipios del país.



Para acceder al subsidio se deberá acreditar la suscripción de un contrato de leasing habitacional con alguna de las entidades autorizadas por la Superintendencia Financiera. Caso en el cual la

entidad otorgante del SFV deberá suscribir un convenio con la entidad autorizada.

Para ello, el interesado deberá entregar y diligenciar los documentos señalados en el Artículo 33 del Decreto 2190 de 2009 y la respectiva carta de aprobación del leasing o el contrato de leasing habitacional.

Dicha carta deberá contener:

- El resultado favorable del análisis de riesgo del solicitante.
- Capacidad de pago.
- Comportamiento crediticio.
- Hábitos de pago.
- Confirmación de referencias.
- Información de los solicitantes.
- Características y condiciones de la operación.

Cabe resaltar que el Decreto elimina el ahorro previo como requisito para el proceso de postulación al subsidio familiar de vivienda, lo cual constituye uno de los avances más significativos del mismo.

En relación con los recursos para los subsidios, se modifica la “Bolsa para Postulaciones de Ahorro Programado Contractual con Evaluación Crediticia Favorable” convirtiéndola en la “Bolsa para Postulaciones de Ahorro Programado Contractual con Evaluación Crediticia Favorable, Leasing Habitacional, y Arrendamiento con Opción de Compra”.

Respecto de la focalización y el valor del subsidio familiar de vivienda, se determina que los hogares de bajos recursos accederán al subsidio familiar de vivienda en contratos de leasing habitacional, de conformidad con lo establecido en el Decreto 2190 de 2009 y el monto del mismo se determinará con base en los ingresos del hogar postulante.

De este modo, el objeto de la figura es que el valor total del subsidio familiar de vivienda se destine a la reducción del valor de la vivienda objeto del contrato de leasing habitacional o al pago de la opción de compra de la misma.

Para ello, se entenderá que el valor de la vivienda será el estipulado en el contrato de leasing habitacional y el mismo no podrá exceder de 135 SMLMV, salvo que se trate de proyectos de renovación urbana, en cuyo caso podrá ser hasta de 175 SMLMV.

En dado caso que se pretenda aplicar el subsidio a la opción de compra, el plazo será de un año luego de la postulación. En todo caso, la vigencia del subsidio familiar de vivienda será de doce meses prorrogables hasta por doce meses más.

Una vez el beneficiario del subsidio autorice el giro de los recursos a la entidad con la que celebró el contrato de leasing y acredite a la entidad otorgante del subsidio la existencia del mismo y el recibo a satisfacción de la vivienda, dicha entidad girará el valor del SFV en favor de la entidad otorgante del contrato.

En los casos en los que el hogar beneficiario del SFV habite la vivienda menos de los 5 años fijados por la ley, la entidad otorgante del contrato deberá restituir a la entidad otorgante del subsidio familiar de vivienda, la proporción no utilizada del SFV en lo que resta del contrato.

El Decreto habilita a las Cajas de Compensación Familiar para otorgar SFV para ser aplicados en contratos de leasing habitacional y permite que los subsidios otorgados con anterioridad a la expedición del Decreto 391 de 2012, en la modalidad de adquisición de vivienda nueva o usada, puedan ser utilizados para leasing habitacional. Así mismo, establece la posibilidad de que los hogares beneficiarios del subsidio en situación de desplazamiento, destinen los subsidios asignados no aplicados, en contratos de leasing habitacional.

Finalmente, quedan pendientes de reglamentación las condiciones y procedimientos para la suscripción de los convenios entre la entidad otorgante del SFV y la entidad autorizada para celebrar contratos de leasing; los documentos necesarios para el desembolso de los recursos y las condiciones para el giro de los mismos; las condiciones y el procedimiento para la restitución del subsidio en caso de no uso de la opción de compra; y el procedimiento para la aplicación de otros subsidios.

3. Consideraciones Generales

Para CAMACOL como representante del sector constructor, es muy importante desarrollar e impulsar las iniciativas que buscan estimular la creación de mecanismos de adquisición de vivienda como el planteado, especialmente para la población de bajos recursos, contribuyendo así a solucionar el déficit habitacional existente.

En este sentido, la propuesta responde a la estrategia planteada en el Plan Nacional de Desarrollo 2010 – 2014, incentivando la construcción de vivienda de interés social y brindando una solución real a los hogares más necesitados, al eliminar la exigencia de ahorro previo para postularse al subsidio familiar de vivienda.

En consecuencia, el subsidio familiar de vivienda aplicado al contrato de leasing habitacional, se convierte en un nuevo instrumento que fortalece la demanda y facilita el acceso a una vivienda a los hogares de menores recursos.