

SUPERINTENDENCIA DEL SUBSIDIO FAMILIAR**SUPERINTENDENCIA DELEGADA PARA ESTUDIOS ESPECIALES
Y LA EVALUACIÓN DE PROYECTOS****CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR COLSUBSIDIO****CÓDIGO DEL PROYECTO:** 22-06-00103**CÓDIGO DE ENVÍO:** 165703 del 14 de marzo de 2025

Nombre del Proyecto	Proyecto Créditos Hipotecarios con Recursos FOVIS - Para el Otorgamiento de Créditos Hipotecarios y Microcréditos para la Adquisición de Vivienda de Interés Social por parte de los Afiliados de la Respectiva Caja de Compensación Familiar. Decretos 1077 de 2015, 1603 de 2020 y 257 de 2021.
Localización	N/A
Servicio	N/A
Origen de Recursos	Vivienda 2025
Valor	\$93.000.000.000 Noventa y tres mil millones de pesos m/cte.
Aprobación Consejo Directivo	Acta 1.455 del 28 de enero de 2025

1. ANTECEDENTES

La Caja de Compensación Familiar mediante radicado(s) presentó a esta Superintendencia para efectos de seguimiento, el proyecto “*Proyecto Créditos Hipotecarios con Recursos FOVIS*”, de acuerdo con:

Código del Proyecto	Fecha
22-06-00103	14 de marzo de 2025

De igual forma, se solicitó información a nivel interno de la Superintendencia del Subsidio Familiar de acuerdo con el (los) siguiente(s) memorando(s):

Número Memorando	Fecha	Información Solicitada	Número Memorando Respuesta	Fecha
3-2025-1368	12 de mayo de 2025	Información Financiera	3-2025-1856	20 de junio de 2025

SuperSubsidio

Página | 1

Dirección: Carrera 69 No. 25B - 44. Pisos 3, 4 y 7

Edificio World Business Port

Conmutador: (+57) (601) 348 78 00

Línea Gratuita: (+57) 018000 910 110

Correo institucional: ssf@ssf.gov.co

2. PLAZO DE PRESENTACIÓN

La Corporación radicó el proyecto dentro de los términos señalados por la Ley (45 días), en cumplimiento al parágrafo 1 del artículo 2.2.7.5.3.3 del Decreto Único Reglamentario del Sector Trabajo 1072 de 2015, para efectos de adelantar su seguimiento.

3. DOCUMENTACIÓN APORTADA POR LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR

3.1 PETICIÓN FORMAL

ASPECTOS A VERIFICAR	DOCUMENTO	Pág.	CUMPLE
Presentado de conformidad con lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 2.2.7.5.3.3. del Decreto 1072 de 2015	<u>CCF022P-005F022025</u>	12	Si

Solicitud suscrita el 14 de marzo de 2025 por el doctor Luis Carlos Arango Vélez, Director Administrativo de la Caja Colombiana de Subsidio Familiar COLSUBSIDIO.

3.2 APROBACIÓN CONSEJO DIRECTIVO

ASPECTOS A VERIFICAR	DOCUMENTO	Pág.	CUMPLE
Copia del acta del Consejo Directivo debidamente aprobada o constancia de la aprobación	<u>CCF022P-005F022025</u>	17-18	Si
Contiene miembros del Consejo Directivo asistentes y su calidad de principal o suplente, donde conste la aprobación por la mayoría calificada establecida en la Ley 21 de 1982, Ley 31 de 1984 y demás normas que la modifiquen, complementen o sustituyan		17-18	Si
Contiene aprobación expresa del plan, programa o proyecto		18	Si
Contiene descripción general		17	Si
Contiene origen de los recursos con su respectiva vigencia y valor		17	Si
Contiene firmas correspondientes		18	Si

La Caja Colombiana de Subsidio Familiar COLSUBSIDIO anexó extracto del Acta 1.455 del 1 de enero de 2021, donde el Consejo Directivo aprobó el proyecto “*Proyecto Créditos Hipotecarios con Recursos FOVIS*”, con diez (10) votos a favor de los diez (10) consejeros asistentes, y por valor de Noventa y tres mil millones de pesos m/cte. (\$93.000.000.000).

3.3 CERTIFICADO DE LA REVISORÍA FISCAL

ASPECTOS A VERIFICAR	DOCUMENTO	Pág.	CUMPLE
Presentada al Consejo Directivo	<u>CCF022P-005F022025</u>	22	Si

ASPECTOS A VERIFICAR	DOCUMENTO	Pág.	CUMPLE
Contiene origen, vigencia a la cual pertenecen y disponibilidad de los recursos que financiarán la ejecución del respectivo programa o proyecto		20	Si
Indica cómo están representados los recursos de financiación del programa o proyecto, es decir, las cuentas bancarias, títulos valores, CDT, encargos fiduciarios, entre otros		20-21	Si
Indica número de las cuentas bancarias, títulos valores, CDT, encargos fiduciarios, entre otros		20-21	Si
Indica saldo de las cuentas bancarias, títulos valores, CDT, encargos fiduciarios, entre otros a la fecha de la expedición de la certificación		20-21	Si
Indica la fuente, según la normatividad vigente, para cada plan, programa o proyecto		20	Si
Los recursos se originan en vigencias anteriores		20	Si
Indica a cuál vigencia corresponde con su valor		20	Si
El proyecto se financia con recursos de crédito			N/A
El Revisor Fiscal certifica el origen de recursos para cubrir la deuda futura			N/A
Indica número de la tarjeta profesional del Revisor Fiscal	CCF022P-005F022025	22	Si

Certificación expedida el 28 de enero de 2025, por el doctor Juan A. Colina Pimienta, con tarjeta profesional No. 28082-T, donde se establece que los recursos provienen de FOVIS plan anual vigencia 2024 disponibles en:

Entidad	Especie	Título	Valor Disponibilidad
Skandia	F.I.C Skandia Efectivo	81584	\$19,217,175,665
Corficolombiana	CDT	87253	3,270,503,392
Corficolombiana	CDT	87255	3,894,825,730
Banco finandina	CDT	87718	3,072,318,592
RCI Colombia	CDT	88205	1,034,458,187
Davivienda	Bonos Ord.	86444	2,520,165,267
Findeter	CDT	86986	5,065,906,659
GM	CDT	87501	3,501,729,479
RCI Colombia	CDT	87487	5,037,922,121
Banco Coomeva	CDT	88322	4,662,380,592
Corficolombiana	CDT	87527	5,449,978,978
Completo	TES	87837	4,916,107,643
Banco finandina	CDT	87592	5,022,994,301
Banco Mundo Mujer	CDT	87757	2,502,589,960
Findeter	CDT	87739	2,052,857,939
Davivienda	CDT	87823	10,438,258,559
RCI Colombia	CDT	87850	1,009,875,304
Bancamia	CDT	88804	6,001,168,648
Findeter	CDT	87897	4,328,782,984
Total			\$ 93,000,000,000

Fuente: Información suministrada por la CCF.

SuperSubsidio

Página | 3

Dirección: Carrera 69 No. 25B - 44. Pisos 3, 4 y 7
Edificio World Business Port
Conmutador: (+57) (601) 348 78 00
Línea Gratuita: (+57) 018000 910 110
Correo institucional: ssf@ssf.gov.co

Disponibilidad de los recursos Fondo de Vivienda de Intereses Social "FOVIS" vigencia 2024:

- Cuentas de ahorro por valor de \$25,059,039,654, representados así:

Cuenta Contable	Descripción	Saldo Contable
1810050114	Banco de Occidente	\$ 19,839,852,020
1810050108	Banco Sudameris	2,085,893,054
1810050112	Banco Davivienda	113,688,634
1810050110	Banco Popular	2,602,073,102
1810050119	Banco Bancompartir	4,1,7532,844
	Total	\$25,059,039,654

- Inversiones en Fideicomisos y CDT por valor de \$ 236,462,947,828 representados así:

Cuenta Contable	Descripción	Saldo Contable
1810050101	Inversiones FOVIS CDT'S CDAT'S	191,825,863,520
1810050102	Inversiones FOVIS Fideicomisos	19,217,175,665
1810050104	Bonos FOVIS	25,419,908,643
	Total	\$ 236,462,947,828

Fuente: Información suministrada por la CCF.

4. INFORMACIÓN SUMINISTRADA POR LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR

4.1 NOMBRE DEL PROYECTO

ASPECTOS A VERIFICAR	DOCUMENTO	Pág.	CUMPLE
Identifica en forma clara y breve el programa o proyecto guardando relación con la descripción del mismo	CCF022P-005F022025	12	Si
Coincide con el aprobado por el Consejo Directivo	CCF022P-005F022025	17	Si
Coincide con lo reportado en la estructura "4-066A Relación de proyectos de inversión que conforman el límite máximo", en los casos que aplique, en el sistema de recepción, validación y cargue de información SIREVAC			N/A
Si el proyecto es relacionado con infraestructura:			
El nombre del proyecto relacionado con infraestructura tiene en cuenta la modalidad respectiva acorde con el artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015			N/A

4.2 OBJETIVOS

ASPECTOS A VERIFICAR	DOCUMENTO	Pág.	CUMPLE
Son medibles		1	Si

SuperSubsidio

Dirección: Carrera 69 No. 25B - 44. Pisos 3, 4 y 7

Edificio World Business Port

Conmutador: (+57) (601) 348 78 00

Línea Gratuita: (+57) 018000 910 110

Correo institucional: ssf@ssf.gov.co

ASPECTOS A VERIFICAR	DOCUMENTO	Pág.	CUMPLE
Son alcanzables	<u>P-001F Estructura generales proyectos FOVIS nuevos</u>		
Expresan algo fundamental en términos de logros, beneficios o resultados			
Expresan qué espera obtener como resultado la CCF en un horizonte de tiempo (estar delimitado en el tiempo)			
Permiten comparar la situación actual con la situación futura			

Los objetivos planteados por la Caja Colombiana de Subsidio Familiar COLSUBSIDIO son:

4.2.1 OBJETIVO GENERAL

“El objetivo es Ampliar la cobertura de afiliados con menores ingresos que presenta la Caja en su línea de crédito hipotecario, con la colocación de \$93.000 millones de pesos en créditos para la adquisición de vivienda, con el fin de contribuir al mejoramiento de las condiciones de vida de esta población.”

4.2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Utilizar \$93.000 millones de la Promoción de Oferta del Fovis vigencia 2025 (Plan Anual de Ejecución del FOVIS) para otorgar créditos hipotecarios y ayudar al cierre financiero de los hogares que adquieren una vivienda de interés social.
- Aumentar la cobertura de afiliados beneficiados de la categoría A y B en la adquisición de vivienda.

4.3 JUSTIFICACIÓN

ASPECTOS A VERIFICAR	DOCUMENTO	Pág.	CUMPLE
Identifica las motivaciones basadas en evidencias sobre las necesidades que llevan a la CCF a proponer el proyecto (por qué y para qué)	<u>P-001F Estructura generales proyectos FOVIS nuevos</u>	1	Si
Cumple con las metas propuestas en el Plan Operativo de la Corporación y/o en el Plan Nacional y/o Regional de Desarrollo, según aplique			
Adjunta registro fotográfico de las áreas o zonas a intervenir donde se pueda evidenciar el estado previo a la ejecución, siendo proyecto de infraestructura			N/A

“En Colsubsidio, el servicio de Crédito Social, se ha consolidado como una fuente de financiación cada vez más asequible para los afiliados a la Caja, contando con diferentes líneas de crédito para personas que puedan tener difícil acceso al sistema financiero, principalmente por que no alcanzan un puntaje establecido en el “Scoring” Bancario, o por el perfil socioeconómico que poseen.

SuperSubsidio

Es así como la Caja cuenta con una línea de crédito hipotecario con recursos de Promoción de Oferta del FOVIS con \$348.500 millones de pesos autorizados a la fecha y con la destinación de los recursos presentados en este documento (\$93.000 millones de pesos), la línea en referencia llegará a los \$441.500 millones de pesos en el 2025, recursos encaminados a beneficiar a la población de categoría A y B, que se encuentren afiliados a la Caja.

Es así como el cumplimiento de las metas y planes se ha venido realizando a través de la gestión de Vivienda Colsubsidio, que en tan solo quince años (2010-2024) ha permitido escriturar 32.986 unidades habitacionales; dicha evolución se ha logrado por la consolidación del esquema de alianzas estratégicas con constructores y propietarios de lotes y proyectos que la Caja ha desarrollado, de acuerdo con el Direccionamiento Estratégico y Plan Operativo del Servicio y la Caja, permitiendo diversificar la oferta de proyectos para los afiliados con diferentes ubicaciones y precios de venta.

Colsubsidio no es ajeno a la problemática actual del país y de los afiliados, la cual representa para ellos grandes limitaciones, lo que exige de parte de todos los actores incluyendo a esta Corporación, un desarrollo dinámico de proyectos de vivienda de interés social que, junto con una mayor dinámica de la línea de crédito hipotecaria, les dará a los afiliados una solución integral al tener acceso con la Caja a su vivienda, al subsidio y al crédito hipotecario.

Los anteriores beneficios impactarán en aspectos tan importantes como el mejoramiento de las condiciones de vida de la población beneficiada que tendrá acceso, por medio de una misma Corporación, a la posibilidad de obtener una vivienda a precios asequibles, con subsidio y el crédito necesario, constituyéndose así en una alternativa muy interesante para las familias afiliadas a Colsubsidio; de esta forma, a través de la oferta de créditos hipotecarios con tasas preferenciales, la Caja le facilita el acceso a sus afiliados de menores ingresos, a adquirir una vivienda digna.

A partir de la configuración de estos elementos, Colsubsidio contribuye para que los hogares de los afiliados puedan satisfacer la necesidad básica de tener una vivienda adecuada donde habitar; un habitar que trasciende el hecho de disponer de paredes y techos, al posibilitar la relación con otras necesidades interdependientes como la salud, brindando una más saludable habitabilidad y la recreación, proporcionando un entorno socialmente equilibrado, es decir, una satisfacción integral que se traduce en comunidades con mayores niveles de bienestar.

Así mismo, el acceso a una vivienda adecuada se convierte en un aspecto fundamental para garantizar el derecho a la familia en términos de su protección y seguridad social; de este modo la vivienda no sólo se configura como un bien que permite satisfacer las necesidades de habitación de

SuperSubsidio

Página | 6

Dirección: Carrera 69 No. 25B - 44. Pisos 3, 4 y 7

Edificio World Business Port

Conmutador: (+57) (601) 348 78 00

Línea Gratuita: (+57) 018000 910 110

Correo institucional: ssf@ssf.gov.co

los afiliados y sus familias, sino que se convierte en un factor clave para la conformación familiar y un activo financiero para mejorar su condición socioeconómica.

Igualmente, con la adquisición de vivienda, el nivel de bienestar de una familia se incrementa, en términos de: mejora de sus condiciones habitacionales y del entorno, mejor acceso a servicios públicos básicos, mayor percepción de seguridad, incremento en su riqueza y menores gastos en servicios de vivienda. De esta forma, Colsubsidio busca garantizar entornos vitales a través de proyectos de vivienda integrales, estableciendo como eje central el ser humano y sus derechos, en su integralidad.”

4.4 DESCRIPCIÓN

ASPECTOS A VERIFICAR	DOCUMENTO	Pág.	CUMPLE
Explica de manera detallada y clara el plan, programa o proyecto	<u>P-001F Estructura generales proyectos FOVIS nuevos</u>	1	Si
Explica las actividades que involucra y cómo se van a realizar			

“El proyecto busca ampliar la línea de crédito hipotecario utilizando \$93.000 millones de pesos de la promoción de oferta del Fovis vigencia 2025 (Plan Anual de Ejecución del FOVIS 2025), para destinarlos a la adquisición de vivienda de interés social y prioritaria, nueva o usada, conforme a lo reglamentado en los Decretos 1077 de 2015, 1603 de 2020 y 257 de 2021.”

4.5 LOCALIZACIÓN

ASPECTOS A VERIFICAR	DOCUMENTO	Pág.	CUMPLE
Indica el sitio exacto (dirección) donde se desarrollarán las actividades del plan, programa o proyecto			N/A
Detalla la ubicación (municipio (s))			N/A
Incluye lugares específicos (instituciones, sedes recreativas, etc.)			N/A

4.6 CENTRO DE COSTOS

ASPECTOS A VERIFICAR	DOCUMENTO	Pág.	CUMPLE
Determina el(los) centro(s) de costos vinculado(s) al plan, programa o proyecto	<u>CCF022P-005F022025</u>	17	Si
Indica el valor correspondiente a cada uno de los centros de costos			
Coincide el (los) centro (s) de costos con el reporte efectuado por la CCF en la estructura "4-066A Relación de proyectos de inversión que conforman el límite máximo".			N/A

El centro de costo del proyecto es:

SuperSubsidio

CENTRO DE COSTOS	VALOR	%
Vivienda	\$93.000.000.000	100
TOTAL	\$93.000.000.000	100

4.7 VALOR

ASPECTOS A VERIFICAR	DOCUMENTO	Pág.	CUMPLE
Detalla el valor total del plan, programa o proyecto aprobado por el Consejo Directivo	<u>CCF022P-005F022025</u>	17	Si
Indica el valor para cada vigencia en pesos corrientes		17	Si
El valor incluye la totalidad de conceptos requeridos para hacer realidad la inversión como: derechos, impuestos, gastos notariales, asesorías, asistencias técnicas, estructuración de presupuestos, capacitaciones, investigaciones, estudios, diseños, interventorías, licencias, obras civiles, dotaciones, entre otros. El valor total debe coincidir con lo aprobado por el Consejo Directivo		14	Si
Los programas o proyectos que se desarrollen a través de alianzas y/o convenios, la Corporación deberá indicar el monto del aporte que realiza, siendo éste el valor del proyecto; sin embargo, se deberá señalar el valor total, es decir, lo aportado por la CCF y por la otra parte (dinero y/o especie). Cuando el aporte sea en especie, éste se debe cuantificar (Si Aplica de acuerdo con la modalidad de inversión).			N/A

El valor del proyecto es noventa y tres mil millones de pesos m/cte. (\$93.000.000.000), y se desarrollarán en las siguientes vigencias:

VIGENCIA	VALOR
2025	\$93.000.000.000
TOTAL	\$93.000.000.000

4.8 CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN

ASPECTOS A VERIFICAR	DOCUMENTO	Pág.	CUMPLE
El cronograma de ejecución establece el tiempo estimado que durará la ejecución del plan, programa o proyecto medido en años, meses y/o semanas con sus principales etapas, detallando las actividades del mismo	<u>P-002F Cronograma inicial del proyecto</u>	1	Si
Incluye la fecha probable de inicio del plan, programa o proyecto			Si

El tiempo de ejecución del proyecto es de 12 meses y la fecha probable de inicio reportada por la Corporación es 1 de enero de 2025.

4.9 ESTUDIO DE MERCADO

ASPECTOS A VERIFICAR	DOCUMENTO	Pág.	CUMPLE
Incluye la oferta actual del servicio en la zona de influencia	CCF022P-005F022025	2-6	Si
Identifica el grado de necesidad de la población afiliada a la cual va dirigido el proyecto a ejecutar		2	Si
Incluye la demanda del servicio que se pretende implementar		3	Si
Incluye el impacto en el entorno (valor agregado, diferencial o ventaja del producto/servicio que ofrecerá la CCF)		3-4	Si

“Grado de necesidad: Teniendo en cuenta informes recientes del DANE y CAMACOL, el país presenta un déficit de 1,3 millones de viviendas nuevas que se necesitan construir y de 2 millones de viviendas que no cumplen con las condiciones dignas para habitarlas. 1 Igualmente, en los mismos informes se concluye que de los 13 millones de hogares que están conformados en nuestro país, aproximadamente el 25% presenta algún nivel de déficit habitacional, lo que ratifica las cifras anteriormente presentadas. A nivel de Cundinamarca, excluyendo a Bogotá, este déficit asciende al 20% de los hogares del departamento y la ciudad de Bogotá presenta un déficit del 8% de los hogares que en ella residen. 1 De las cifras anteriormente presentadas, el hecho más preocupante es que el 30% de los colombianos de más escasos recursos económicos, no cuentan con la opción de acceder al modelo tradicional financiero para contar con una vivienda de interés social.

Demanda del servicio: En 2023, buscando impulsar la economía nacional y crear mayores estímulos en el mercado, el gobierno lanzó y fortaleció un ambicioso plan, mediante el cual se otorgarán nuevas ayudas y beneficios para quienes estén interesados en la adquisición de una vivienda. Es así como de los más de 200.0003 nuevos subsidios para el periodo de Gobierno anunciados inicialmente por el Ministerio de Vivienda y paulatinamente ajustados, la gran mayoría serán para familias con ingresos de hasta cuatro salarios mínimos para compra de Vivienda de Interés Social.

Impacto en el entorno: Colsubsidio busca garantizar entornos vitales a través de proyectos de vivienda integrales, estableciendo como eje central el ser humano y sus derechos. Como parte de esta dinámica, surge como elemento fundamental el derecho al acceso a una vivienda digna y como uno de los mecanismos que permite acceder a este activo, lo constituye el crédito hipotecario. En este contexto, para Colsubsidio es fundamental garantizar el acceso crediticio a los afiliados de menores ingresos desde la perspectiva de satisfacer una necesidad fundamental como la vivienda, a la vez que permite mejorar sus condiciones económicas al adquirir un activo físico patrimonial, así como también les permite conseguir un historial crediticio que a futuro les facilitará el acceso a otros beneficios del sistema financiero colombiano.

Proyección de la población que se beneficiará: Para el cierre del año 20255, Colsubsidio proyecta otorgar en total 940 créditos por valor total de \$100.237 millones, dirigidos a los afiliados de la Caja

SuperSubsidio

Página | 9

Dirección: Carrera 69 No. 25B - 44. Pisos 3, 4 y 7

Edificio World Business Port

Conmutador: (+57) (601) 348 78 00

Línea Gratuita: (+57) 018000 910 110

Correo institucional: ssf@ssf.gov.co

de las categorías A y B; de los cuales con los \$93.000 millones, motivo del presente documento, se proyectan otorgar 859 créditos, 704 para la Categoría A y 155 para la Categoría B.

Como puede observarse, la Caja proyecta un crecimiento estimado aproximado del 27,5% para el cierre del año 2025 en el número de créditos hipotecarios colocados frente a 2024. De igual forma, y frente al mismo periodo, se espera que, al cierre de 2025, se dé un crecimiento en el valor de los mismos, del 54,9%. Es importante precisar que las anteriores proyecciones se alcanzarán, teniendo en cuenta a los más de 900 afiliados de las categorías A y B que durante el año 2025 se proyectan de manera inicialmente estimada beneficiar con igual número de créditos hipotecarios, con montos promedio de \$108 millones de pesos aproximadamente⁶, resultado retador para lo cual es preponderante contar, como parte de ello, con los \$93.000 millones de pesos de la promoción de oferta del FOVIS vigencia 2025 (Plan Anual de Ejecución del FOVIS 2025), motivo del presente documento.”

4.10 COBERTURA

ASPECTOS A VERIFICAR	DOCUMENTO	Pág.	CUMPLE
Indica la proyección de la población, por categorías, que se beneficiará del plan, programa o proyecto	<u>CCF022P-005F022025</u>	5	Si
Cuantifica la cobertura actual por categoría, cuando aplique, teniendo en cuenta los datos reportados por la CCF en "SIREVAC"			N/A

La cobertura actual y proyectada por categoría es:

“Para el cierre del año 20255, Colsubsidio proyecta otorgar en total 940 créditos por valor total de \$100.237 millones, dirigidos a los afiliados de la Caja de las categorías A y B; de los cuales con los \$93.000 millones, motivo del presente documento, se proyectan otorgar 859 créditos, 704 para la Categoría A y 155 para la Categoría B.

Como puede observarse, la Caja proyecta un crecimiento estimado aproximado del 27,5% para el cierre del año 2025 en el número de créditos hipotecarios colocados frente a 2024. De igual forma, y frente al mismo periodo, se espera que, al cierre de 2025, se dé un crecimiento en el valor de los mismos, del 54,9%. Es importante precisar que las anteriores proyecciones se alcanzarán, teniendo en cuenta a los más de 900 afiliados de las categorías A y B que durante el año 2025 se proyectan de manera inicialmente estimada beneficiar con igual número de créditos hipotecarios, con montos promedio de \$108 millones de pesos aproximadamente⁶, resultado retador para lo cual es preponderante contar, como parte de ello, con los \$93.000 millones de pesos de la promoción de oferta del FOVIS vigencia 2025 (Plan Anual de Ejecución del FOVIS 2025), motivo del presente documento. De otro lado es importante conocer el perfil de la población afiliada que se beneficiará

con los créditos hipotecarios con recursos del FOVIS, el cual se puede analizar con base en las características de los afiliados que ya han adquirido su vivienda en los mencionados proyectos residenciales de Colsubsidio⁷. A continuación, se presenta la descripción detallada de la caracterización de la población afiliada a la Caja que ha comprado vivienda Colsubsidio:

- Con corte a mayo 2020, con el fin de minimizar la distorsión en el tiempo en el análisis de los efectos de la pandemia, la Caja contaba con 948.314 afiliados categoría A, 194.170 categoría B, y 148.043 Categoría C.
- El 53% eran mujeres y 47% eran hombres, entre los 20 y 30 años de edad.
- El 74% eran de categoría A con ingresos entre 1 SMMLV y menos de 2 SMMLV.
- El 53% se encontraba casado o en unión libre, el 47% trabajaba en micro, pequeñas y medianas empresas. • El 37% tenía entre 1 y 6 personas a cargo, lo que permite proyectar que se llegará a unidades familiares que, con el acceso a financiación mejorarán su situación socioeconómica.
- Finalmente y con relación al lugar de residencia que tenían los afiliados antes de adquirir su vivienda en los proyectos de vivienda Colsubsidio, se resalta que el 60% de los mismos tenían como lugar anterior de residencia la ciudad de Bogotá (localidades de Suba y Kennedy principalmente), seguido por Soacha con el 12%, Tocancipá con el 6%, Fusagasugá con el 4%, Guaduas con el 3% y otros municipios con el 15%, lo que evidencia que la capital sigue siendo la ciudad de donde más provienen los afiliados interesados en acceder a este tipo de servicios.

Estas características permiten evidenciar que los recursos crediticios llegarán a la población afiliada de menores ingresos a través de una oferta muy atractiva de tasas preferenciales, en donde los destinos económicos de los mismos, se emplearán para actividades que contribuirán a dinamizar la economía y a generar condiciones socioeconómicas necesarias para conseguir un desarrollo humano integral al permitir como primera medida, el acceso a una vivienda digna. En este orden de ideas, Colsubsidio continuará enfocándose en el tipo de población anteriormente descrita con los próximos clientes afiliados que decidan adquirir su vivienda en los proyectos de Colsubsidio previamente mencionados, a través del acceso a los créditos hipotecarios con recursos FOVIS, ofreciéndoles integralidad en la oferta a través de los servicios de Crédito Social y Vivienda.”

La cobertura actual y proyectada por categoría es:

CATEGORÍA	CANTIDAD ACTUAL	%	CANTIDAD PROYECTADA	%
A	0		704	82
B	0		155	18
C	0		0	0
D	0		0	0
TOTAL	0		859	100

SuperSubsidio

Página | 11

Dirección: Carrera 69 No. 25B - 44. Pisos 3, 4 y 7

Edificio World Business Port

Conmutador: (+57) (601) 348 78 00

Línea Gratuita: (+57) 018000 910 110

Correo institucional: ssf@ssf.gov.co

4.11 EVALUACIÓN SOCIAL

ASPECTOS A VERIFICAR	DOCUMENTO	Pág.	CUMPLE
La inversión se mide desde el punto de vista de la cobertura hacia los afiliados beneficiarios	<u>CCF022P-005F022025</u>	6-7	Si
La inversión se mide desde el punto de vista de impacto social hacia los afiliados beneficiarios			
Incluye la proyección del subsidio que se tiene previsto aplicar durante el tiempo del proyecto			

“La adquisición de vivienda supone un logro muy importante para el ser humano. Hace parte del fortalecimiento de su patrimonio, de la generación de activos para él y su familia, indica en cierto grado el mejoramiento de las condiciones de vida económica y social. Colsubsidio, por medio de la gerencia de vivienda, ofrece viviendas de interés social y viviendas de interés prioritario para sus afiliados en Bogotá, y en diferentes municipios de Cundinamarca. Las alianzas estratégicas que realiza con constructores, gobiernos municipales y demás actores, fortalecen la adquisición de viviendas dignas por parte de sus afiliados, y facilitan la constitución de un activo patrimonial para ellos y sus familias, que les permitirá mejorar sus condiciones de vida. Posibilitando el acceso a una vivienda, los hogares de los afiliados dispondrán de una propiedad que implica un ahorro o una garantía patrimonial para toda la familia, como respaldo hipotecario o como recurso de garantía hacia terceros, al tiempo que repercutirá en la reducción de los gastos, si se considera que una vivienda en arriendo representa una proporción considerable dentro del presupuesto de los gastos familiares colombianos. A diciembre de 2024, Colsubsidio contaba con 1’305.448 afiliados de menores ingresos de las categorías A y B, de los cuales 1’086.667 pertenecen a la categoría A y 218.781 a categoría B, afiliados a quienes va dirigido este proyecto. Ahora bien, se precisa que en muchas ocasiones el acceso a créditos hipotecarios comerciales no es fácil o automático para nuestra población A y B, ya sea por su historial crediticio, o en general por que no cumple con los requerimientos de sector financiero. Es así como Colsubsidio al contar con toda la oferta necesaria para la adquisición de vivienda a saber: proyectos ubicados estratégicamente, facilidad de acceso a crédito hipotecario, acceso a crédito para el cierre financiero, se convierte en una opción fácil y rápida para el beneficio de nuestros afiliados. Por medio del crédito hipotecario, la Caja busca beneficiar a esta población para que pueda satisfacer su necesidad de tener una vivienda adecuada donde habitar; un habitar que les permita acceder a un entorno integral que ofrezca posibilidades de espacios públicos amplios, zonas de recreación, acceso para la movilidad, lo que implica la relación con otras necesidades interdependientes, obteniendo una satisfacción integral que se traduce en comunidades con mayores niveles de equidad. Es importante reiterar que los hogares al habitar en mejores entornos habitacionales consiguen mejores condiciones de salud, en la medida en que mejores entornos tienen un impacto positivo en la salud de las personas; lo anterior ha sido establecido por la Organización Mundial de la Salud bajo el siguiente concepto: “la vivienda influye favorablemente en los procesos restauradores de la salud e incentiva la actividad creadora

SuperSubsidio

Página | 12

Dirección: Carrera 69 No. 25B - 44. Pisos 3, 4 y 7

Edificio World Business Port

Conmutador: (+57) (601) 348 78 00

Línea Gratuita: (+57) 018000 910 110

Correo institucional: ssf@ssf.gov.co

y el aprendizaje, cuando sus espacios funcionales reúnen las condiciones apropiadas de facilitación para los que fueron diseñados y cuando la conducta humana los utiliza inteligentemente”. La vivienda se constituye por tanto en objeto de interés particular en el campo de la salud ambiental y puede entonces devenir en promotora de la salud de la población. Adicionalmente, la inversión en vivienda reactiva el sector de la construcción, lo cual tiene efectos positivos sobre el nivel general del país en sus actividades económicas y de empleo.”

4.12 EVALUACIÓN FINANCIERA

ASPECTOS A VERIFICAR	DOCUMENTO	Pág.	CUMPLE
Presenta el impacto financiero del proyecto en los estados financieros de la CCF	CCF022P-005F022025	7-8	Si
El proyecto se ejecuta en varias vigencias, su valor se actualiza a pesos corrientes			

“Impacto Financiero en los estados financieros de la Caja: El comportamiento del área de Crédito en Colsubsidio, viene arrojando resultados positivos. A continuación, se presentan los resultados en materia financiera:

CONCEPTO	2023	2024
INGRESOS	\$158.118	\$ 158.316
GASTOS	\$112.104	\$ 125.403
REMANENTE	\$46.014	\$ 32.912

Valores en millones de pesos.

Como se observa en los años anteriormente mencionados, los datos históricos arrojan un resultado positivo, en materia de remanentes manteniéndose en más de \$30.000 millones de pesos en el periodo 2023 2024 y en el año 2024, un comportamiento de los ingresos estable frente a los de la vigencia 2023 con un incremento incluso de casi \$200 millones de pesos. De esta forma se evidencia una clara tendencia de sostenimiento de los ingresos, que se continúan ubicando por encima de los \$155.000 millones de pesos año a año”.

5. ASPECTOS ESPECÍFICOS

En la siguiente tabla se observa el cumplimiento por parte de la Corporación respecto a los aspectos específicos del proyecto “Proyecto Créditos Hipotecarios con Recursos FOVIS”, de conformidad con lo definido en la Circular Externa 0003 de 2020.

ASPECTOS A VERIFICAR	DOCUMENTO	Pág.	CUMPLE
Estableció la proyección del plan anual de ejecución	<u>CCF022P-024F022025</u>	6-19	Si
Indicó el monto total de los recursos aprobados que se destinarán para otorgar créditos hipotecarios y microcréditos para adquisición de vivienda de interés social	<u>CCF022P-005F022025</u>	17	Si
Indicó el valor individual de los créditos hipotecarios y los microcréditos para adquisición de vivienda de interés social	<u>CCF022P-005F022025</u>	15	Si
Indicó los sistemas de amortización que se apliquen	<u>CCF022P-005F022025</u>	15	Si
Indicó las tasas de interés que se aplicarán según el caso, acordes con la reglamentación vigente sobre la materia, identificando los puntos adicionales de margen de intermediación que le permita a las Cajas de Compensación Familiar cubrir el costo de operación	<u>CCF022P-005F022025</u>	4	Si
Estableció el plazo de financiación para cada caso	<u>CCF022P-005F022025</u>	14	Si
Informó los requisitos y garantías que se requieran para la aplicación del crédito hipotecario y el microcrédito para adquisición de vivienda de interés social	<u>CCF022P-024F022025</u>	2-3	Si
Estableció las estrategias de recuperación de cartera, estudio de siniestralidad y cumplimiento de las condiciones y exigencias establecidas en la Ley 546 de 1999 y demás normas que la modifiquen, complementen o sustituyan	<u>CCF022P-024F022025</u>	3-4	Si
Informó la implementación de procesos administrativos y operativos que permitan subrogar los recursos de promoción de oferta de los numerales 1 (adquisición y desarrollo de proyectos de vivienda de interés social), 3 (otorgamiento de financiación a oferentes de programas y proyectos de vivienda de interés social para sus respectivos afiliados) y 4 (adquisición de lotes para adelantar proyectos de vivienda de interés social) del artículo 2.1.1.1.6.1.11. del Decreto 1077 de 2015 (Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio) y demás normas que lo modifiquen, complementen o sustituyan, en la colocación de créditos hipotecarios y microcréditos para adquisición de vivienda de interés social	<u>CCF022P-024F022025</u>	4-5	Si

El proyecto “Proyecto Créditos Hipotecarios con Recursos FOVIS” de la caja de compensación Colsubsidio cumple con los lineamientos exigidos en la Circular Externa 0003 de 2020. Indica una destinación de noventa y tres mil millones de pesos m/cte. (\$93.000.000.000) para los afiliados de menores ingresos con un valor promedio por crédito de ciento ocho millones de pesos m/cte. (\$108.000.000) con tasas competitivas con el sector financiero y plazos hasta de 240 meses (20 años) garantizando accesibilidad al crédito. La corporación identificó los requisitos mínimos, los mecanismos de recuperación de cartera y cumplimiento de la Ley 546 de 1999. El proyecto se enmarca en el numeral 2 del Decreto 1077 de 2015, sin subrogación de otros numerales y contribuye al acceso a vivienda potenciando el rol de la corporación en el territorio.

SuperSubsidio

Página | 14

Dirección: Carrera 69 No. 25B - 44. Pisos 3, 4 y 7

Edificio World Business Port

Conmutador: (+57) (601) 348 78 00

Línea Gratuita: (+57) 018000 910 110

Correo institucional: ssf@ssf.gov.co

6. CONCEPTO TÉCNICO DE LA DIRECCIÓN PARA LA GESTIÓN FINANCIERA Y CONTABLE

Mediante memorando 3-2025-1856 del 20 de junio de 2025, la Dirección para la Gestión Financiera y Contable, emitió el siguiente concepto técnico: *"Proyecto Créditos Hipotecarios con Recursos FOVIS"*.

"Verificada la información allegada por la Caja de Compensación Familiar, y de acuerdo a la normatividad relacionada anteriormente, nos permitimos precisar lo siguiente: El Consejo Directivo de la Caja de Compensación Familiar COLSUBSIDIO, según Acta N° 1455 del 28 de enero de 2025, aprobó la utilización de los recursos de promoción de oferta, por valor de \$93.000.000.000, para la financiación del proyecto "PROYECTO CRÉDITOS HIPOTECARIOS CON RECURSOS FOVIS - PARA EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS Y MICROCRÉDITOS PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL POR PARTE DE LOS AFILIADOS DE LA RESPECTIVA CAJA." De acuerdo con la información y cifras de plan anual de ejecución reportadas en la estructuras 5-435C-5-435D Proyectos Promoción de Oferta FOVIS y 5-437A Plan Anual de Ejecución de la estructura SIGER a 18 de junio de 2025, se establece que Caja Colombiana de Subsidio Familiar COLSUBSIDIO, cuenta con recursos de promoción de oferta, para la financiación del proyecto "PROYECTO CRÉDITOS HIPOTECARIOS CON RECURSOS FOVIS - PARA EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS Y MICROCRÉDITOS PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL POR PARTE DE LOS AFILIADOS DE LA RESPECTIVA CAJA.", por valor de \$93.000.000.000, que equivalen al 14% del monto máximo aplicable (40%), quedando recursos disponibles del 26% del plan anual de ejecución para promoción de oferta por valor de \$175.873.949.609. Por lo anterior, esta Dirección considera era viable que la Caja Colombiana de Subsidio Familiar COLSUBSIDIO, dispusiera la suma de \$93.000.000.000, de los recursos (Plan anual de ejecución), para la financiación del proyecto "PROYECTO CRÉDITOS HIPOTECARIOS CON RECURSOS FOVIS - PARA EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS Y MICROCRÉDITOS PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL POR PARTE DE LOS AFILIADOS DE LA RESPECTIVA CAJA.", en las condiciones establecidas en la Ley 546 de 1999 y demás normas vigentes sobre la materia.

Así mismo, desde la Dirección Financiera y Contable se verificó la certificación del Revisor Fiscal de la Caja Colombiana del Subsidio Familiar - Colsubsidio, donde certificó el cumplimiento al anexo técnico 001 de la circular 006 de 2024, en el marco del proyecto denominado "Crédito Hipotecario con Recursos FOVIS y por tanto, la disponibilidad de recursos por el monto de \$93.000.000.000"

7. ANÁLISIS DEL PROYECTO

SuperSubsidio

Página | 15

Dirección: Carrera 69 No. 25B - 44. Pisos 3, 4 y 7

Edificio World Business Port

Conmutador: (+57) (601) 348 78 00

Línea Gratuita: (+57) 018000 910 110

Correo institucional: ssf@ssf.gov.co

El proyecto presentado por la Caja Colombiana de Subsidio Familiar Colsubsidio consiste en destinar noventa y tres mil millones de pesos m/cte. (\$93.000.000.000) de recursos del Fondo de Intereses Sociales – FOVIS para ampliar el acceso a créditos hipotecarios para los afiliados de categoría A y B quienes normalmente acceden fácilmente a un crédito con el sistema financiero formal. Esta propuesta se inicia de acuerdo con su estudio de mercado por el déficit habitacional del 25% (DANE y CAMACOL) y las dificultades para el acceso de vivienda digna para los hogares de ingresos bajos. Este está relacionado con la normativa vigente (Decretos 1077/2015, 1603/2020 y 257/2021) y además está alineado con el Plan Operativo de la caja y los objetivos del Plan Nacional de Desarrollo en materia de vivienda social.

Colsubsidio proyecta otorgar 859 créditos durante la vigencia del 2025 con una tasa de crecimiento del 27,5% respecto al año anterior en número de créditos y del 54,9% en valor, beneficiando principalmente a afiliados con ingresos de hasta dos salarios mínimos. Estas familias no sólo accederán a una vivienda digna, sino que también podrán consolidar patrimonio, mejorar sus condiciones habitacionales y reducir su carga presupuestal, especialmente en arriendos.

Financieramente el proyecto se respalda por su solidez institucional ya que Colsubsidio cuenta con un capital de trabajo positivo de ochenta y ocho mil millones de pesos m/cte. (\$888.000.000.000), una razón corriente de 1,13 y remanentes superiores a los treinta mil millones de pesos m/tec. (\$30.000.000.000) lo cual garantiza la pertinencia del programa sin comprometer el equilibrio financiero de la entidad. Así mismo, esta propuesta fue validado por la revisoría fiscal quien certificó la disponibilidad y destinación adecuada de los recursos y aprobado por el Consejo Directivo bajo la premisa de que el proyecto se ajusta al límite del 40% de inversión de FOVIS, usando solo el 14% de estos recursos.

En materia de la caja podemos encontrar:

Es una de las cuatro CCF que operan en el departamento de Cundinamarca; no se encuentra en proceso de intervención.

- Afiliados a mayo 2024: 1.566.743
- Afiliados a mayo 2025: 1.637.406

El número de afiliados aumentó en mayo de 2025 en 70.663 afiliados con respecto a mayo de 2024.

A mayo de 2025:

- Del total de afiliados el 69.89% son de categoría A.
- Del total de afiliados el 15.26% son de categoría B.
- Del total de afiliados el 9.75% son de categoría C.

SuperSubsidio

- El 85.15% son de categorías A y B.

Indicadores Financieros

Mes del Año	Marzo		Junio	Septiembre	Diciembre
Mes	Marzo/2024	Marzo/2025	Junio/2024	Septiembre/2024	Diciembre/2024
Capital de Trabajo	946.802.701.542	888.086.765.107	868.404.326.404	886.058.919.807	789.789.224.438
Nivel de Endeudamiento	60,69%	61,90%	61,24%	61,75%	62,59%
Prueba ácida	1,06	1,13	1,04	1,04	1,04
Razón Corriente	1,32	1,27	1,28	1,27	1,22

Fuente: SIGER

El nivel de endeudamiento es del orden del 61.90% en marzo del 2025 como se observa en el cuadro anterior. Por su parte, el capital de trabajo es positivo del orden de \$888.086.765.106 a marzo de 2025, presentando disminución del 6.20% respecto del mismo período del año inmediatamente anterior. El indicador de prueba ácida indica que la CCF tiene solvencia a corto plazo, capacidad para afrontar sus obligaciones en un 1.13. El de la razón corriente indica que la CCF tiene efectivo y activos de liquidez para afrontar sus obligaciones.

Por lo anterior se puede entender que la Caja de Compensación Familiar Colsubsidio mantiene una posición financiera estable con capacidad operativa a corto plazo. Así mismo, mantiene un nivel de endeudamiento del 61,90% manejable dentro de límites del 60% - 65% pero se requiere seguimiento a este apoyo que está recibiendo. Aunque el capital de trabajo es positivo, su disminución del 6,2% frente al año anterior alerta sobre una posible presión en la liquidez. No obstante, el indicador de prueba ácida de 1,13 y la razón corriente permite identificar que la caja puede cubrir sus obligaciones sin comprometer su estabilidad permitiendo ejecutar proyectos como el de créditos hipotecarios con recursos FOVIS sin comprometer su equilibrio financiero.

8. INFORME DE SEGUIMIENTO SUPERINTENDENCIA DELEGADA PARA ESTUDIOS ESPECIALES Y LA EVALUACIÓN DE PROYECTOS

Una vez revisada la información del proyecto “Proyecto Créditos Hipotecarios con Recursos FOVIS”, se evidencia que los documentos anexados cumplen con los lineamientos establecidos en el Anexo Técnico de la Circular Externa 0003 de 2020. El referido proyecto será objeto de seguimiento de conformidad con los procedimientos internos de esta dependencia.

El Director Administrativo de la Caja Colombiana de Subsidio Familiar COLSUBSIDIO, deberá indicar sobre la ejecución del proyecto a la Superintendencia del Subsidio Familiar en el informe de gestión trimestral y el Consejo Directivo deberá velar por la correcta aplicación de los recursos,

conforme a los principios de legalidad, equilibrio financiero y eficiencia, en atención al numeral 2 del artículo 2.2.7.5.4.1 del Decreto Único Reglamentario del Sector Trabajo 1072 de 2015.

El Consejo Directivo y el Director Administrativo, conforme lo disponen los artículos 54 y 55 de la Ley 21 de 1982, son responsables por la aprobación, ejecución y seguimiento de los planes, programas y proyectos de inversión en obras y servicios sociales que adelante la respectiva Corporación, así como por el origen, disponibilidad y destinación de los recursos utilizados.

DIEGO ANDRÉS VELASQUEZ ÁLVAREZ

Superintendente Delegado para Estudios Especiales y la Evaluación de Proyectos

Elaboró: Paola Alexandra Ibarra Babilonia - Contratista