

## DECRETO 391 DE 2012

(febrero 16)

D.O. 48.345, febrero 16 de 2012

por el cual se reglamenta el subsidio familiar de vivienda aplicado a contratos de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar y se fijan otras disposiciones.

Nota: Ver Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

El Presidente de La República de Colombia, en uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas en el numeral 11 del artículo 189 de la [Constitución Política](#), el artículo 117 de la Ley 1450 de 2011, y

### CONSIDERANDO:

Que el párrafo 3° del artículo 117 de la Ley 1450 de 2011, consagra que “Con el propósito de incentivar la construcción de vivienda de interés social para ser destinada a arrendamiento o arrendamiento con opción de compra, mediante leasing habitacional o libranza, el Gobierno Nacional reglamentará sus características que incluya los criterios de construcción sostenible, incentivos, mecanismos y condiciones para su implementación y articulación con el subsidio familiar de vivienda, garantizando siempre su focalización en hogares de bajos ingresos. La reglamentación referida en este párrafo se expedirá en un plazo no mayor de 6 meses a partir de la entrada en vigencia de la presente ley”.

Que el artículo 26 de la Ley 1469 del 30 de junio de 2011, dispuso la articulación del leasing habitacional con el subsidio familiar de vivienda, habilitando al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio para reglamentar tal procedimiento.

Que las operaciones y contratos de leasing habitacional se encuentran regulados en el Decreto 2555 de 2010, estableciendo en el artículo 2.28.1.1.2 lo siguiente: “Se entiende por operación de leasing habitacional destinado a la adquisición de vivienda familiar, el contrato de leasing financiero mediante el cual una entidad autorizada entrega a un locatario la tenencia de un inmueble para destinarlo exclusivamente al uso habitacional y goce de su núcleo familiar, a cambio del pago de un canon periódico; durante un plazo convenido, a cuyo vencimiento el bien se restituye a su propietario o se transfiere al locatario, si este último decide ejercer una opción de adquisición pactada a su favor y paga su valor”.

Que para dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Plan Nacional de Desarrollo relacionadas con la promoción de vivienda, así como con la asignación y ejecución eficiente de los recursos determinados para tal fin, se hace necesario reglamentar las características, incentivos, mecanismos y condiciones para la vinculación del subsidio familiar de vivienda con las operaciones de leasing habitacional.

DECRETA:

Artículo 1°. Aplicación. El presente decreto aplica al proceso de asignación del subsidio familiar de vivienda de interés social urbano, que otorgará el Gobierno Nacional, en la modalidad de leasing habitacional. (Nota: Ver artículo 2.1.1.1.11.1. del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.).

Artículo 2°. Subsidio Familiar de Vivienda en Contratos de Leasing Habitacional. Es el subsidio familiar de vivienda al que los hogares de todos los municipios del país, independientemente de la categoría que les corresponda según la ley, pueden acceder acreditando la suscripción de un contrato de leasing habitacional, con una entidad autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia para tal fin, cumpliendo con los requisitos establecidos en el presente decreto.

La entidad otorgante del subsidio familiar de vivienda suscribirá convenios con las entidades

autorizadas para realizar operaciones de leasing habitacional a fin de definir la operatividad de asignación y pago de los subsidios familiares de vivienda en contratos de leasing habitacional. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio establecerá las condiciones y procedimientos para la suscripción de los convenios de que trata el presente artículo.

Nota, artículo 2º: Ver artículo 2.1.1.1.11.2. del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

Artículo 3º. Postulación al Subsidio Familiar de Vivienda. La postulación de los hogares para la obtención de los subsidios de que trata el presente decreto, se efectuará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 33 del Decreto 2190 de 2009, y se considerarán aceptables la carta de aprobación del leasing habitacional o los contratos de leasing habitacional, suscritos con las entidades autorizadas por la ley para el desarrollo de operaciones de leasing habitacional, con quienes la entidad otorgante del subsidio familiar de vivienda haya suscrito el convenio de que trata el artículo 2º del presente artículo.

En adición, la carta de aprobación del leasing habitacional debe contar con el resultado favorable del análisis de riesgo del solicitante o solicitantes, como mínimo, en aquellos aspectos atinentes a su capacidad de pago, comportamiento crediticio, hábitos de pago, confirmación de referencias, información de los solicitantes y las características y condiciones de la operación considerada y sólo podrá ser emitido por las entidades autorizadas para el desarrollo de operaciones de leasing habitacional.

Para el acceso al subsidio familiar de vivienda no es necesario que el hogar cuente con ahorro previo, por lo que no se exigirá este requisito en los procesos de postulación.

Nota, artículo 3º: Ver artículo 2.1.1.1.11.3. del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

Artículo 4º. Modifíquese el literal c del artículo 11 del Decreto 2190 de 2009, el cual quedará

así:

“c) Los recursos restantes, se distribuirán bajo la denominada “Bolsa para Postulaciones de Ahorro Programado Contractual con Evaluación crediticia favorable, leasing habitacional y arrendamiento con opción de compra” entre los hogares postulantes de todos los municipios del país, independientemente de la categoría que les corresponda según la ley”.

Nota, artículo 4º: Ver artículo 2.1.1.1.2.1.1. del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

Artículo 5º. Focalización y Valor del Subsidio Familiar de Vivienda. Los hogares de bajos ingresos accederán al subsidio familiar de vivienda en contratos de leasing habitacional, por los valores establecidos en el artículo 8º del Decreto 2190 de 2009 para la modalidad de adquisición de vivienda nueva o usada y el monto se determinará con base en el nivel de ingresos del hogar postulante.

Las entidades autorizadas para el desarrollo de operaciones de leasing habitacional o ahorro programado contractual con la evaluación crediticia favorable con las que la entidad otorgante suscriba convenios, deberán informar a la entidad otorgante el nivel de ingresos del hogar postulante con base en los estudios realizados para determinar su capacidad de pago.

Nota, artículo 5º: Ver artículo 2.1.1.1.11.4. del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

Artículo 6º. Aplicación del Subsidio Familiar de Vivienda. El valor total del subsidio familiar de vivienda asignado en contratos de leasing habitacional debe destinarse 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.

El valor de la vivienda será el estipulado en el contrato de leasing habitacional, y se presumirá que el mismo incluye tanto el valor de los bienes inmuebles como los que presten usos y servicios complementarios o conexos a los mismos tales como parqueaderos, depósitos, buhardillas, terrazas, antejardines o patios. El valor consolidado de la vivienda conforme a lo aquí establecido no podrá superar los ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales vigentes, excepto que se trate de programas y/o proyectos de renovación urbana de conformidad con lo dispuesto en el artículo 117 de la Ley 1450 de 2011, en los cuales podrá ser hasta de ciento setenta y cinco (175) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Parágrafo. En la asignación del subsidio familiar de vivienda en contratos de leasing habitacional para ser destinados al pago de la opción de compra en el contrato de leasing habitacional, la entidad otorgante tendrá en cuenta que tal opción, se haga efectiva en un plazo máximo a un (1) año posterior a su postulación.

Nota, artículo 6º: Ver artículo 2.1.1.1.11.5. del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

Artículo 7º. Vigencia del subsidio. La vigencia de los subsidios de vivienda de interés social otorgados de conformidad con el presente decreto con cargo a recursos del Presupuesto Nacional es de doce (12) meses calendario contados desde el primer día del mes siguiente a la fecha de la publicación de la resolución de asignación y pueden ser prorrogados hasta por doce (12) meses más, prorrogados mediante resolución expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Los subsidios familiares de vivienda otorgados por las Cajas de Compensación Familiar de conformidad con el presente decreto, tienen una vigencia de doce (12) meses, prorrogables mediante acuerdo expedido por su respectivo Consejo Directivo hasta por doce (12) meses más.

Parágrafo. En el caso de subsidios otorgados con cargo a recursos del Presupuesto Nacional, lo dispuesto en el presente artículo operará siempre y cuando exista disponibilidad de recursos y se dé cumplimiento a las normas del Estatuto Orgánico del Presupuesto.

Nota, artículo 7º: Ver artículo 2.1.1.1.11.6. del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

Artículo 8º. Giro de los recursos. La entidad otorgante girará el valor del subsidio familiar de vivienda en favor de la entidad otorgante del contrato de leasing habitacional, previa autorización del beneficiario, una vez se acredite ante la entidad otorgante o su operador, la existencia del contrato de leasing habitacional y el recibo a satisfacción de la solución, de vivienda, para ser aplicado en el esquema del contrato de leasing habitacional en las opciones señaladas en el artículo 6º del presente decreto.

Cuando el hogar se hubiese postulado al subsidio familiar de vivienda para ser aplicado en el uso de la opción de compra de la vivienda objeto del leasing habitacional, el giro de los recursos se efectuará en los valores exactos para cubrir tal opción de compra, siempre y cuando esta no sea superior al valor del subsidio familiar de vivienda.

Los documentos necesarios para el desembolso de los recursos y las condiciones para el giro de los mismos serán los señalados por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio mediante resolución.

Nota, artículo 8º: Ver artículo 2.1.1.1.11.7. del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

Artículo 9º. Restitución del subsidio en caso de no uso de la opción de compra. En el caso en que el hogar beneficiario del subsidio familiar de vivienda deje de habitar en la solución de vivienda por incumplimiento del contrato de leasing, dentro del plazo de cinco (5) años contados a partir de la fecha de expedición del documento que acredita su asignación, debe

restituirse a la entidad otorgante, por parte de la entidad con quien el beneficiario del subsidio familiar de vivienda suscribió el contrato de leasing habitacional, en la proporción no utilizada del subsidio familiar de vivienda en lo que resta del contrato. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio establecerá las condiciones y el procedimiento de restitución de que trata el presente artículo. (Nota: Ver artículo 2.1.1.1.11.8. del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.).

Artículo 10. Subsidios por Cajas de Compensación Familiar. Las Cajas de Compensación Familiar podrán otorgar subsidios familiares de vivienda para ser aplicados en contratos de leasing habitacional celebrados con entidades autorizadas por la Superintendencia Financiera de Colombia para tal fin, de conformidad con la aprobación y directrices que impartan sus Consejos Directivos y el plan anual de ejecución de recursos del FOVIS, así como en aplicación del presente Decreto, el Título VI del Decreto 2190 de 2009 y las demás normas concordantes. (Nota: Ver artículo 2.1.1.1.11.9. del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.).

Artículo 11. Aplicación de Otros Subsidios Asignados. Los subsidios familiares de vivienda otorgados en la modalidad de adquisición de vivienda nueva o usada, con anterioridad a la vigencia del presente decreto, por el Fondo Nacional de Vivienda o las Cajas de Compensación Familiar, podrán ser aplicados para leasing habitacional, en el respectivo departamento al cual se postuló, siempre y cuando se cumplan los requisitos dispuestos en el presente decreto, se encuentren vigentes, no cobrados y no estén vinculados a procesos de compraventa, de conformidad con el procedimiento que fije para el efecto el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

En todo caso, la aplicación de los subsidios familiares en contratos de leasing habitacional de que trata el presente decreto, no significará un aumento en el valor del subsidio.

Parágrafo. Los hogares beneficiarios del subsidio familiar de vivienda para población en

situación de desplazamiento dispuesto en los Decretos 951 de 2001 y 4911 de 2009, podrán aplicar los subsidios familiares de vivienda asignados y no aplicados, en contratos de leasing habitacional cumpliendo las condiciones definidas en el presente decreto.

Nota, artículo 11: Ver artículo 2.1.1.1.11.10. del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

Artículo 12. Remisión y Referencias Normativas. En lo no dispuesto en el presente decreto dese cumplimiento a lo dispuesto en los Decretos 2190 de 2009, 2555 de 2010 y las demás normas concordantes, Todas las referencias que hagan las disposiciones legales vigentes a la Bolsa de Ahorro Voluntario Contractual con Evaluación Crediticia Favorable, deben entenderse referidas a la Bolsa para Postulaciones de Ahorro Programado Contractual con Evaluación Crediticia Favorable, Leasing Habitacional y Arrendamiento con Opción de Compra. (Nota: Ver artículo 2.1.1.1.11.11. del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.).

Artículo 13. Vigencia. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. C., a 16 de febrero de 2012.

JUAN MANUEL SANTOS CALDERÓN

El Ministro de Hacienda y Crédito Público,

Juan Carlos Echeverry Garzón.

El Ministro de Trabajo,

Rafael Pardo Rueda.

La Ministra de Vivienda, Ciudad y Territorio,

Beatriz Elena Uribe Botero.